

早良地域交流センター（仮称）整備事業

事業契約書（案）

2018年4月

(2018年6月7日修正)

(2018年8月3日修正)

福岡市

事業契約書

- 1 事業名 早良地域交流センター（仮称）整備事業
- 2 履行場所 福岡市早良区四箇田団地内
- 3 履行期間 福岡市議会において本契約締結に係る議案について承認がなされた日から 2037 年 3 月 31 日まで
- 4 契約金額 総支払額 金●●円
（うち消費税及び地方消費税相当額金●●円）
ただし、契約の定めるところに従って金額の変更がなされた場合には、変更後の金額とする。また総支払額等の内訳については、別表に示すとおりとする。
- 5 契約保証金 別途事業契約書中に記載のとおり
- 6 支払条件 別途事業契約書中に記載のとおり

上記の事業について、福岡市と事業者は、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の条項により公正な事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約は仮契約として締結されるものであり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 12 条及び甲の議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年条例第 39 号）第 2 条の規定による福岡市議会の議決がなされ、かつ事業者を早良地域交流センター（仮称）の指定管理者として指定することの同市議会の議決がなされたときは、これを本契約とする。

また、福岡市は、本事業が民間事業者たる事業者の創意工夫に基づき実施されることについて、事業者は、本事業が地域交流センターとしての公共性を有することについて、それぞれ十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

本契約の証として本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

年 月 日

市 福岡市
福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号
福岡市長 高島 宗一郎

事業者 ●●
住所
代表取締役 氏名

目次

第1章 総則.....	1
第1条 (目的)	1
第2条 (用語の定義)	1
第3条 (総則)	2
第4条 (事業日程)	3
第5条 (事業の概要)	3
第6条 (提案書類と要求水準の関係)	3
第7条 (業務の実施)	4
第8条 (協議会)	4
第9条 (解釈)	4
第10条 (責任の負担)	4
第11条 (契約の保証)	4
第12条 (権利義務の処分等)	5
第13条 (モニタリング)	5
第14条 (資金調達)	6
第15条 (許認可等の手続)	6
第16条 (履行場所)	7
第2章 業務に関する変更.....	7
第17条 (条件変更等)	7
第18条 (市の請求による要求水準書の変更)	7
第19条 (事業者の請求による要求水準書の変更)	8
第3章 統括管理業務の実施.....	8
第20条 (統括管理業務の実施)	8
第21条 (統括管理業務実施体制の確認)	9
第22条 (統括管理責任者)	9
第23条 (統括管理責任者の変更)	9
第4章 本施設の設計.....	10
第24条 (本施設の設計)	10
第25条 (設計業務責任者)	11
第26条 (設計業務担当者)	11
第27条 (設計に関する第三者の使用)	11
第28条 (設計状況の確認)	12
第5章 本施設の建設.....	12
第1節 総則.....	12

第 29 条	(本施設の建設)	12
第 30 条	(建設業務責任者)	13
第 31 条	(建設業務担当者)	13
第 32 条	(施工計画書等)	13
第 33 条	(本件工事に係る第三者の使用)	13
第 34 条	(工事監理)	14
第 35 条	(工事監理業務責任者)	14
第 36 条	(工事監理業務担当者)	14
第 37 条	(工事現場における安全管理等)	15
第 38 条	(本件工事に伴う近隣対策)	15
第 39 条	(備品等の調達)	15
第 40 条	(市による説明要求及び建設現場立会い)	16
第 2 節 工事の中止・工期の変更等		16
第 41 条	(工事の中止)	16
第 42 条	(本件土地が不用となった場合の措置)	17
第 43 条	(工事日程の変更等)	17
第 44 条	(引渡予定日の変更)	17
第 45 条	(引渡予定日の変更等に係る協議)	18
第 3 節 損害等の発生		18
第 46 条	(臨機の措置)	18
第 47 条	(本施設の建設に伴い第三者に及ぼした損害)	18
第 4 節 本施設の完工		19
第 48 条	(事業者による本施設の竣工検査)	19
第 49 条	(市による竣工確認)	19
第 50 条	(市による本施設の所有)	20
第 51 条	(本施設の瑕疵担保)	20
第 6 章 開館準備業務の実施		20
第 52 条	(開館準備業務の実施)	20
第 53 条	(開館準備業務責任者)	20
第 54 条	(開館準備業務担当者)	21
第 55 条	(開館準備業務報告書報告書)	21
第 56 条	(従事職員の確保等)	21
第 57 条	(事業者による運営開始確認)	21
第 58 条	(市による運営・維持管理体制等の確認及び運営・維持管理開始確認書の交付)	21
第 59 条	(運営・維持管理業務開始の遅延による違約金)	22
第 7 章 運営・維持管理		22

第1節 総則	22
第60条 (管理の代行)	22
第61条 (指定の期間)	22
第62条 (指定管理者による管理等)	22
第63条 (収入及び経費の考え方)	23
第64条 (損害賠償)	23
第65条 (保険の付保)	23
第66条 (公正かつ透明な手続)	23
第67条 (指定管理者たる事業者の責務)	23
第68条 (施設使用の考え方)	23
第69条 (地位の譲渡等の禁止)	24
第70条 (業務計画書の作成・提出)	24
第71条 (運営・維持管理に関する第三者の使用)	24
第72条 (業務報告)	25
第73条 (運営・維持管理業務に伴う近隣対策)	25
第74条 (自己評価)	25
第75条 (報告聴取等)	25
第76条 (文書の管理・保存、情報公開)	26
第77条 (利用の許可)	26
第78条 (公金徴収代行業務)	26
第79条 (指定管理者の指定の取消し等)	26
第2節 本施設の運営	27
第80条 (本施設の運営)	27
第81条 (運営業務責任者)	28
第82条 (運営業務担当者)	28
第83条 (自由提案事業の内容及びその収入の帰属)	28
第84条 (自由提案事業の実施)	28
第85条 (自由提案事業等の実施の場所)	29
第3節 本施設の維持管理	29
第86条 (本施設の維持管理)	29
第87条 (維持管理業務責任者)	29
第88条 (維持管理業務担当者)	29
第89条 (備品の管理)	30
第90条 (本施設の修繕・更新)	30
第4節 損害等の発生	30
第91条 (運営・維持管理業務に伴う第三者に及ぼした損害)	30
第8章 サービス対価の支払い	30

第 92 条	(サービス対価の支払い)	30
第 93 条	(虚偽報告によるサービス対価の減額)	31
第 94 条	(サービス対価の改定)	31
第 95 条	(サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更)	31
第 9 章	契約期間及び契約の終了	31
第 1 節	契約期間	31
第 96 条	(契約期間)	31
第 2 節	運営・維持管理期間中の業務の承継	32
第 97 条	(運営・維持管理業務の承継)	32
第 98 条	(施設の更新・修繕に関する業務の承継に関する特則)	32
第 3 節	事業者の債務不履行による契約解除	32
第 99 条	(事業者の債務不履行による契約解除)	32
第 100 条	(本施設の引渡し前の契約解除)	34
第 101 条	(本施設引渡し後の契約解除)	34
第 4 節	その他の事由による指定の契約解除	34
第 102 条	(市の債務不履行による契約解除)	34
第 103 条	(法令の変更による契約の解除)	35
第 104 条	(不可抗力による契約の解除)	35
第 5 節	市の任意による契約解除	35
第 105 条	(市の任意による解除)	35
第 106 条	(契約解除の効力発生)	35
第 6 節	事業終了に際しての処置	36
第 107 条	(事業終了に際しての処置)	36
第 10 章	契約解除の場合における取扱い	36
第 108 条	(本施設の引渡し前の解除)	36
第 109 条	(本施設の引渡し後の解除)	37
第 110 条	(損害賠償、違約金等)	38
第 11 章	法令の変更	38
第 111 条	(法令の変更)	38
第 112 条	(法令の変更による費用・損害の扱い)	39
第 12 章	不可抗力等	39
第 113 条	(不可抗力)	39
第 114 条	(不可抗力による増加費用・損害の扱い)	40

第 115 条	（第三者の責めに帰すべき事由による本施設の損害）	40
第 13 章	知的財産権等	41
第 116 条	（著作物の利用及び著作権）	41
第 117 条	（著作権の侵害の防止）	41
第 118 条	（特許権等の使用）	42
第 14 章	その他	42
第 119 条	（公租公課の負担）	42
第 120 条	（情報の開示等）	42
第 121 条	（財務書類の提出）	42
第 122 条	（事業者が第三者と締結する損害賠償額の予定等）	43
第 123 条	（遅延損害金）	43
第 124 条	（秘密保持）	43
第 125 条	（個人情報保護）	44
第 126 条	（本契約の変更）	45
第 127 条	（株主に関する誓約）	45
第 128 条	（融資団との協議）	45
附則		46
別紙 1	サービス対価の算出方法及び支払方法	47
別紙 2	モニタリング及びサービス対価の減額等	55
別紙 3	事業者等が付保する保険等	66
別紙 4	事業概要	71
様式 1	目的物引渡書	72
様式 2	保証書の様式	73
様式 3	公有財産賃貸借契約書	75
別表	サービス対価各回支払内訳	80

第1章 総則

第1条 (目的)

本契約（頭書を含む。以下同じ。）は、福岡市（以下「市」という。）及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

第2条 (用語の定義)

本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 「維持管理企業」とは、基本協定書において維持管理業務を担当すると規定される者をいう。
- (2) 「維持管理業務」とは、要求水準書に規定される維持管理業務をいう。
- (3) 「運営・維持管理期間」とは、供用開始日から2037年3月31日又は本契約が終了する日のいずれか早い日までをいう。
- (4) 「運営・維持管理業務」とは、運営業務及び維持管理業務を総称していう。
- (5) 「運営企業」とは、基本協定書において運営業務を担当すると規定される者をいう。
- (6) 「運営業務」とは、要求水準書に規定される運営業務をいう。
- (7) 「開館準備業務」とは、要求水準書において規定される開館準備業務をいう。
- (8) 「基本協定書」とは、本事業に関して、市と本件落札者を構成する法人との間で●年●月●日付にて締結された基本協定書をいう。
- (9) 「基本設計図書」とは、要求水準書に規定される基本設計図書をいう。
- (10) 「要求水準書」とは、入札説明書に添付された早良地域交流センター（仮称）整備事業要求水準書（公表後入札までに公表されたそれらの修正及び質問回答を含む。）をいう。
- (11) 「協力企業」とは、落札者を構成する法人で、事業者に出資していない法人をいう。
- (12) 「建設企業」とは、基本協定書において建設業務を担当すると規定される者をいう。
- (13) 「建設業務」とは、要求水準書に規定される建設業務をいう。
- (14) 「工事監理企業」とは、基本協定書において工事監理に係る業務を担当すると規定される者をいう。
- (15) 「工事監理業務」とは、要求水準書に規定される工事監理業務をいう。
- (16) 「構成員」とは、本件落札者を構成する法人で、事業者に出資している法人をいう。
- (17) 「サービス対価」とは、事業者による本契約の履行の対価として、市が支払うものをいい、別紙1に規定されたとおりサービス対価AからDにより構成される。なお、サービス対価の金額は、サービス対価A-3を除き、消費税及び地方消費税相当額を含んだ金額を意味するものとする。
- (18) 「施設整備業務」とは、設計業務、建設業務及び工事監理業務を総称していう。
- (19) 「実施設計図書」とは、要求水準書に規定される実施設計図書をいう。
- (20) 「自由提案施設」とは、本施設のうち事業者が自由提案事業実施のために市から借り受けた部分、並びに当該借り受けた部分、建物又は建造物に配置された備品をいう。
- (21) 「竣工図書」とは、要求水準書に規定される竣工図書をいう。
- (22) 「施工計画書等」とは、要求水準書に規定される施工計画書等をいう。

- (23) 「設計企業」とは、基本協定書において設計を担当すると規定される者をいう。
- (24) 「設計業務」とは、要求水準書に規定される設計業務をいう。
- (25) 「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書をいう。
- (26) 「提案書類」とは、本件落札者が入札手続において市に提出した事業者提案、市からの質問に対する回答書その他本件落札者が本契約締結までに提出した一切の書類をいう。
- (27) 「統括管理業務」とは、要求水準書に規定される統括管理業務をいう。
- (28) 「入札説明書」とは、市が本事業に関し2018年4月27日に公表した入札説明書（公表後入札までに公表されたそれらの修正及び質問回答を含む。）をいう。
- (29) 「引渡予定日」とは、2021年7月【 】日をいう。
- (30) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、雷、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は戦争、テロリズム、放射能汚染、火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの（本契約等で水準が定められている場合及び設計図書で水準が示されている場合には、その水準を超えるものに限る。）であって、市又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。
- (31) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則、通達、行政指導、ガイドラインをいう。
- (32) 「本契約等」とは、本契約、基本協定書、入札説明書、要求水準書、入札説明書等に関する質問回答及び提案書類を総称していう。
- (33) 「本業務」とは、設計業務、建設業務、開館準備業務、運営業務及び維持管理業務をいう。
- (34) 「本事業」とは、早良地域交流センター（仮称）整備事業をいう。
- (35) 「本施設」とは、本契約に従い整備される早良地域交流センター（仮称）をいい、建築物、建築設備、備品及び外構施設等を含むが、事業者が市から土地を借り受けて整備した建物又は建造物並びに自由提案施設に自らの費用で設置した内装、設備及び備品を除く。
- (36) 「本件工事」とは、本事業に関し設計図書に従った本施設の建設工事に係る業務をいう。
- (37) 「本件土地」とは、頭書記載の履行場所をいう。
- (38) 「本件落札者」とは、総合評価一般競争入札方式により本事業を実施する者として決定された代表企業である []、その他構成員である [] 及び協力企業である []、[]、からなる企業グループをいう。

第3条 （総則）

- 1 市及び事業者は、本契約等の各規定に従い、日本国の法令を遵守し、本契約を履行しなければならない。
- 2 事業者は、本業務を第4条の事業日程に従って行うものとし、市は、本業務の履行の対価として、第92条の定めるところによりサービス対価を支払うものとする。
- 3 市は、本契約に基づいて生じた事業者に対する債権及び債務を法令の規定により対当額で相殺することができる。
- 4 本業務を履行するために必要な一切の手段については、本契約等に特別の定めがある場合を除き、事業者がその責任において定める。

- 5 本契約に定める請求、通知、報告、催告、承認、承諾、及び解除は、書面により行わなければならない。
- 6 本契約の履行に関して市及び事業者の間で用いる言語は、日本語とする。
- 7 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 8 本契約の履行に関して市及び事業者の間で用いる計量単位は、本契約等に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとする。
- 9 本契約等における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。
- 10 本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 11 本契約に係る訴訟については、福岡地方裁判所をもって合意による第一審の専属的管轄裁判所とする。

第4条 （事業日程）

本事業の事業日程は、次のとおりとする。

設計・建設期間	事業契約締結日～2021年7月【 】日
本施設の引渡し	2021年7月【 】日
開館準備期間	事業契約締結日～2021年7月
供用開始日	2021年11月【 】日
維持管理期間	引渡し日～2037年3月31日
運営期間	供用開始日から2037年3月31日

第5条 （事業の概要）

事業者は、本事業において、本業務、本業務の実施に係る資金調達及びこれらに付随又は関連する一切の業務を行う。

第6条 （提案書類と要求水準の関係）

- 1 提案書類において、入札説明書又は要求水準書（「要求水準書等」という。以下本条において同じ。）を満たしていない部分（以下本条において「未充足部分」という。）のあることが判明した場合、事業者は、自己の費用で、本事業の遂行に悪影響が生じない措置を講じて、未充足部分につき要求水準書等を充足するために必要な設計変更その他の措置を講じ、提案書類を訂正しなければならない。なお、事業者は、本件落札者が本事業の落札者として選定されたことは、市により未充足部分の不存在が確認されたものではないことを了解する。
- 2 事業者は、本事業を遂行するに際し、本事業の事業者検討委員会が提案書類に関して述べた意見、その他市からの要望事項を、尊重しなければならない。ただし、かかる意見、要望事項が、要求水準書等から逸脱している場合は、この限りではない。

第7条 (業務の実施)

事業者は、本契約締結後速やかに、施設整備業務、開館準備業務、運營業務及び維持管理業務を委託し、又は請け負わせる者との間で、各業務に関する業務委託契約若しくは請負契約又はこれに代わる覚書等を締結するものとし、速やかに、当該契約書の写し等、各業務を委託し又は請け負わせた事実を証する書面を、市に提出しなければならない。

第8条 (協議会)

- 1 市と事業者は、本事業に関する事項を協議するための協議会を設置するものとする。
- 2 協議会の構成及び運営の規則は、市と事業者が協議して定める。ただし、協議会の運営にかかる事柄は事業者が実施する。
- 3 市及び事業者は、本条の協議会及び部会において合意された事項を遵守する。
- 4 協議会は、業務要求水準書に規定する部会を設置するほか、協議会において必要と認めるときは、他の部会を置くことができる。部会の構成及び運営に関する規則は協議会において定める。

第9条 (解釈)

- 1 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、その都度、市及び事業者が誠実に協議の上、これを定める。
- 2 本契約等の記載に齟齬がある場合には、本契約、入札説明書等、提案書類（ただし、提案書類の内容が、入札説明書等に関する質問に対する回答、入札説明書及び要求水準書で示された水準以上のものである場合には、当該内容に関して提案書類はこれらに優先する。）の順にその解釈が優先する。

第10条 (責任の負担)

事業者は、本契約において別段の定めのある場合を除き、事業者の本業務の実施に関する市による確認、承認若しくは立会又は事業者からの市に対する報告、通知若しくは説明を理由として、いかなる本契約上の責任も免れず、当該確認、承認若しくは立会又は報告、通知若しくは説明を理由として、市は何ら新たな責任を負担しない。

第11条 (契約の保証)

- 1 事業者は、本施設の設計及び建設の履行を保証するため、本契約の締結と同時に、本施設の引渡しまでの間、次の各号に掲げるいずれかの方法による保証を付さなければならない。ただし、本項第(5)号の場合においては、事業者が別途定める履行保証保険契約を締結した後、又は建設企業、設計企業又は工事監理企業をして別途定める履行保証保険契約を締結せ

しめた後、市を被保険者とした場合は、直ちにその保証証券を市に提出しなければならない、また、事業者、建設企業、設計企業又は工事監理企業を被保険者とした場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に、本契約に定める違約金支払債権を被担保債権とする質権を市のために設定しなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
 - (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
 - (3) 本施設の整備に係る業務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実と認める金融機関若しくは保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。）の保証
 - (4) 本施設の整備に係る債務の履行を保証する工事履行保証証券による保証
 - (5) 本契約に定める債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結
- 2 前項に定める保証の金額は、別紙 1 に定めるサービス対価 A-1 及び A-2 の合計額の 100 分の 10 に相当する金額とする。
- 3 本契約に定める契約金額の変更があった場合、保証の金額が変更後のサービス対価 A-1 及び A-2 の合計額の 100 分の 10 に相当する金額に達するまで、市は、事業者に対し保証の金額の増額を請求することができ、一方、事業者は、市に対し保証の金額の減額を請求することができる。

第 12 条 （権利義務の処分等）

- 1 事業者は、次に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、市の承諾を得なければならない。
- (1) 本契約上の権利若しくは義務を第三者に対して譲渡し、担保に供し、又はその他の処分を行うこと。
 - (2) 株式、新株予約権又は新株予約権付社債を発行すること。
 - (3) 持株会社への組織変更又は合併、会社分割、株式交換若しくは株式移転を行うこと。
- 2 事業者は、本契約等により事業者が行うべきものとされている事業のほかは、自ら行う場合と第三者への委託等により行う場合とにかかわらず、本業務以外の業務を一切行ってはならない。
- 3 事業者は本契約に基づく債務を全て履行した後でなければ、運営・維持管理期間終了後も解散することはできない。

第 13 条 （モニタリング）

- 1 市は、本業務の実施状況及びにその業績を監視するため、別紙 2 に規定されるモニタリングを行い、別紙 2 に規定される措置をとることができるものとする。
- 2 事業者は、市によるモニタリングの実施について、自らの費用で協力しなければならない。
- 3 市がモニタリングの実施及びその他本契約に基づき事業者の業務を確認し、若しくは承認又は承諾を与えたことのみをもって、事業者の本業務の実施の結果について責任を負担する

ものと解してはならない。

- 4 事業者は、本業務の履行状況を常に確認し、本契約書等に従った履行ができず、又はそのおそれがあると認めるときは、適切な措置をとり、本業務の実施に支障が生じないように努めなければならない。

第14条 (資金調達)

- 1 事業者は、その責任及び費用負担において、本事業の実施に必要な資金調達を行うものとする。
- 2 市は、事業者が本事業の実施に必要な資金調達を行うことを目的として、金融機関から融資を受け、又は事業者の株式若しくはサービス対価請求権その他の本契約に基づき事業者が市に対して有する債権に担保権を設定する場合においては、事業者に対して、当該融資契約書及び担保権設定契約書の写しの提出及び融資又は担保に係る事項についての報告を求めることができる。

第15条 (許認可等の手続)

- 1 本契約に基づく義務を履行するために必要となる許認可は、事業者がその責任及び費用負担において取得し、有効に維持する。また、事業者が本契約に基づく義務を履行するため必要となる届出は、事業者の責任及び費用負担において作成し、提出する。市が許認可を取得し、又は届出をする必要がある場合には、市がこれを行うものとし、そのために事業者に対し協力を求めた場合には、事業者はこれに応ずる。
- 2 事業者は、前項の許認可の申請又は届出を行ったときは、市に対し速やかに報告を行い、市からの要求に応じ、当該許認可を取得又は完了し、有効に維持していることを証する書面の写しを市に提出する。
- 3 市は、第1項の許認可の申請又は届出について、事業者から書面による協力の要請を受けた場合には、必要に応じ合理的な範囲で協力を行う。
- 4 事業者は、自らの許認可の申請又は届出の遅延により本事業の実施について増加費用又は損害が発生した場合には、当該増加費用及び損害を負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により遅延した場合には、第11章又は第12章に従う。
- 5 市は、自らの許認可の申請又は届出の遅延により事業者の本事業の実施について増加費用又は損害が発生した場合には、当該増加費用及び損害を負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により遅延した場合には、第11章又は第12章に従う。
- 6 本業務を遂行する構成員又は協力企業及びこれらの者から委託を受けた者並びにこれらの使用人が、本業務の遂行に当たって申請又は届出をするべき許認可がある場合、事業者は、かかる申請又は届出が行われたときに、市に対し速やかに報告を行い、市からの要求に応じ、当該許認可を取得又は完了し、有効に維持していることを証する書面の写しを市に提出する。

第16条（履行場所）

- 1 事業者は、本件土地において本業務を実施しなければならない。ただし、業務の性質上本件土地で実施することが出来ないものについては、この限りでない。
- 2 本施設の建設に要する仮設資材置場等を本件土地以外に確保する場合は、事業者の責任及び費用負担において行う。

第2章 業務に関する変更

第17条（条件変更等）

- 1 事業者は、本業務を実施するに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知しなければならない。
 - (1) 要求水準書の誤謬があること。
 - (2) 本件土地の条件（形状、地質、湧水等の条件をいうものとし、埋蔵文化財、土壌汚染及び地中障害物に係る条件を含む。次号において同じ。）について、本契約等に示された自然的又は人為的な条件と実際の現場が一致しないこと。
 - (3) 本契約等で明示されていない本件土地の条件について、予期することができない特別の状態が生じたこと。
- 2 市は、前項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、要求水準書の変更案の内容を事業者に通知して、要求水準書の変更の協議を請求しなければならない。

第18条（市の請求による要求水準書の変更）

- 1 市は、要求水準書「第1」「9」(1)に規定する事由が生じたと認めるときは、要求水準書の変更案の内容及び変更の理由を事業者に通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。
- 2 事業者は、前項又は前条第2項の通知を受けたときは、14日以内に、市に対して次に掲げる事項を通知し、市と協議を行わなければならない。
 - (1) 要求水準書の変更に対する意見
 - (2) 要求水準書の変更に伴う事業日程の変更の有無
 - (3) 要求水準書の変更に伴うサービス対価の変更の有無
- 3 第1項若しくは前条第2項の通知の日から14日以内に事業者から市に対して前項に基づく通知がなされない場合又は前項に基づく事業者から市への通知の日から14日を経過しても前項の協議が調わない場合において、市は、必要があると認めるときは、要求水準書、第4条に示す事業日程又はサービス対価を変更し、事業者に通知することができる。この場合において、事業者に増加費用又は損害が発生したときは、市は必要な費用を負担しなければならない。ただし、事業者が増加費用又は損害の発生を防止する努力を怠った場合においては、

この限りでない。

- 4 要求水準書の変更が行われた場合において、市は、必要があると認めるときは、理由を示して設計図書又は第 70 条の業務計画書の変更を求める旨を事業者に通知することができる。

第 19 条 （事業者の請求による要求水準書の変更）

- 1 事業者は、必要があると認めるときは、次に掲げる事項を市に通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。
 - (1) 要求水準書の変更の内容
 - (2) 要求水準書の変更の理由
 - (3) 事業者が求める要求水準書の変更に伴う事業日程の変更の有無
 - (4) 事業者が求める要求水準書の変更に伴うサービス対価の変更の有無
 - (5) 事業者が求める要求水準書の変更に伴い設計図書又は第 70 条の業務計画書の変更が必要となる場合にあっては、当該変更内容の概要
- 2 市は、前項の通知を受けたときは、14 日以内に、事業者に対して要求水準書の変更に対する意見を通知し、事業者と協議を行わなければならない。
- 3 前項の通知の日から 14 日を経過しても前項の協議が調わない場合には、市は、要求水準書、第 4 条に示す事業日程又はサービス対価の変更について定め、事業者に通知する。
- 4 要求水準書の変更が行われた場合において、市は、必要があると認めるときは、理由を示して設計図書又は第 70 条の業務計画書の変更を求める旨を事業者に通知することができる。
- 5 事業者は、新たな技術の導入等により本事業に係る費用の減少が可能である場合、かかる提案を市に対し積極的に行うものとする。

第 3 章 統括管理業務の実施

第 20 条 （統括管理業務の実施）

- 1 事業者は、要求水準書に従い、基本計画及び各事業年度の年度実施計画を作成して、市に提出し、市の確認を得なければならない。
- 2 事業者は、基本計画又は年度実施計画の内容を変更するときは、事前に変更内容を市に説明し、かつ、変更後の基本計画又は年度実施計画を市に提出して、確認を得なければならない。
- 3 事業者は、自己の責任及び費用において、本契約、要求水準書、基本計画、年度実施計画及び提案書に従って、統括管理業務を遂行するものとする。
- 4 事業者は、法令等及び本契約の定めに従い、統括管理業務を誠実かつ適正に実施しなければならない。
- 5 事業者は、要求水準書に従い、各事業年度の業務終了後 6 月末日までに統括管理業務報告書を作成し、市に提出しなければならない。

第 21 条 （統括管理業務実施体制の確認）

- 1 事業者は、本契約締結後速やかに、要求水準書に従って、設計・建設・開館準備期間に係る統括管理業務の実施に必要な人員等（必要な有資格者を含む。）を確保し、市に対して、その旨を報告するものとする。
- 2 事業者は、維持管理業務の業務開始日に先立ち、要求水準書に従って、維持管理・運営期間に係る統括管理業務の実施に必要な人員等（必要な有資格者を含む。）を確保し、市に対して、その旨を報告するものとする。
- 3 市は、前 2 項に規定する報告を受けたときは、事業者の実施体制を確認するものとする。市は、確認の結果、実施体制が本契約等の条件を満たしていないと判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができる。
- 4 事業者は、前項により市に是正を求められたときは、是正を求められた事項について補正等を行い、再度、市の確認を受けなければならない。
- 5 事業者は、設計・建設・開館準備期間に係る統括管理業務の実施体制に関し、前 2 項の確認を、設計業務の開始までに受けなければならない。
- 6 事業者は、維持管理・運営期間に係る統括管理業務の実施体制に関し、第 3 項又は第 4 項の確認を、維持管理業務の開始までに受けなければならない。

第 22 条 （統括管理責任者）

- 1 事業者は、要求水準書に従い、設計・建設期間及び開館準備期間、並びに維持管理・運営期間のそれぞれについて、本事業の業務全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を定め、事業契約の締結後速やかに、市にその氏名及び所属等を報告しなければならない。
- 2 統括管理責任者は、事前に市の承諾を得たうえで、原則として落札者の構成員又は協力企業から選出するものとし、各々が担うべき役割を確実に遂行できるよう、個別業務の業務責任者を兼務してはならない。
- 3 統括管理責任者は、本契約の履行に関し、本事業の業務全体の管理及び総括を行うほか、サービス対価の変更、請求及び受領並びに本契約の解除に係る権限を除き、本契約に基づく業務に関する一切の権限を行使することができる。
- 6 市は、前 5 項に基づき選任・配置又は変更された統括管理責任者、業務責任者又は業務担当者が不適當又は本契約等に定める基準に合致していない等、変更を求める合理的な理由がある場合には、30 日以上猶予期間を設けて、当該統括管理責任者、業務責任者又は業務担当者を変更するよう事業者を求めることができる。

第 23 条 （統括管理責任者の変更）

- 1 市は、設計・建設期間及び開館準備期間、並びに維持管理期間の各期間中において、統括管理責任者がその職務の執行につき著しく不適當と認められるときは、事業者に対し、その

理由を明示した書面により、統括管理責任者の変更を要請することができる。

- 2 事業者は、前項の要請を受けたときは、14 日以内に新たな統括管理責任者を選出し、市の承諾を得なければならない。
- 3 事業者は、設計・建設期間及び開館準備期間、並びに維持管理・運営期間の各期間中において、やむを得ない事由により、統括管理責任者を変更する必要があるとき、市の承諾を得たうえで、統括管理責任者を変更することができる。

第4章 本施設の設計

第24条 (本施設の設計)

- 1 本施設の設計は、本契約等に従い、事業者の責任及び費用負担において行う。
- 2 事業者は、基本設計が本契約等に適合するものであることについて、基本設計に係る図書を提出して市の確認を受けなければならない。
- 3 市は、前項の書類の提出を受けた場合においては、その提出を受けた日から14日以内に、基本設計に係る図書の内容が本契約等に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて本契約等に適合することを確認したときは、その旨を事業者に通知しなければならない。
- 4 市は、第2項の書類の提出を受けた場合において、基本設計に係る図書の内容が本契約等に適合しないことを認めるとき、又は当該図書の記載によっては本契約等に適合するかどうかを確認することができない正当な理由があるときは、その旨及び理由並びに是正期間を示して事業者に通知しなければならない。
- 5 事業者は、前項、第18条第4項又は第19条第4項の通知を受けた場合においては、その責任において、作製した図書の変更その他の必要な措置を行い、第2項の市の確認を受けるものとする。ただし、前項、第18条第4項又は第19条第4項の通知に対して事業者がその作製に係る図書を修正する必要がない旨の意見を述べた場合において、当該図書を修正しないことが適切であると市が認めたときは、この限りでない。この場合において、市は、要求水準書の修正その他の必要な措置を講ずるものとする。
- 6 前項の規定に基づく図書の変更その他の必要な措置に要する費用は、第4項の通知を受けた場合においては事業者の負担とし、第18条第4項又は第19条第4項の通知を受けた場合においては市の負担とする。
- 7 事業者は、第2項の確認を受けた設計図書を変更しようとする場合においては、あらかじめ、市の承諾を得なければならない。
- 8 第2項から前項までの規定は、実施設計に係る図書の市による確認について準用する。この場合において、「本契約等」とあるのは「本契約等及び基本設計」と読み替えるものとする。
- 9 第2項から前項までに規定する手続は、事業者の本施設の設計に関する責任を軽減又は免除するものではない。
- 10 設計業務に起因して本施設の引渡し又は供用開始が遅延した場合、若しくは設計業務に起因して事業者の本業務の実施について増加費用及び損害が発生した場合の措置は、次の各号

のとおりとする。

- (1) 市の責めに帰すべき事由により、本施設の引渡し又は供用開始が遅延した場合、又は増加費用及び損害が発生した場合には、市は、事業者と協議の上、引渡予定日及び供用開始日を合理的な期間だけ延期し、又は当該増加費用及び損害を負担する。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、引渡し又は供用開始が遅延した場合、又は増加費用及び損害が発生した場合には、事業者は、当該増加費用及び損害を負担し、かつ引渡予定日及び供用開始日は延期されない。
 - (3) 法令の変更又は不可抗力により、本施設の引渡し又は供用開始が遅延した場合、又は増加費用及び損害が発生した場合には、第 11 章又は第 12 章に従う。
- 11 設計業務に起因して（原因の如何を問わず設計図書等の変更があった場合を含む。）、本業務に係る費用が減少した場合、市は、かかる減少分をサービス対価から減額する。
- 12 前項の規定は、事業者が、サービス対価の減額につながる設計図書の変更の提案を、事業者の適正な利益を確保した上で市に対して行うことを妨げるものと解してはならない。また、事業者は、新たな技術の導入等により本事業に係る費用の減少が可能である場合、かかる提案を市に対し積極的に行うものとする。

第 25 条 （設計業務責任者）

事業者は、要求水準書に従い、設計業務全体を総合的に把握し調整を行う設計業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に設計業務計画書に記載の上、書面にて市に報告しなければならない。設計業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。

第 26 条 （設計業務担当者）

事業者は、設計業務の開始までに、設計業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、設計業務担当者に異動があった場合、その都度、速やかに市に報告しなければならない。

第 27 条 （設計に関する第三者の使用）

- 1 事業者は、設計業務の全部又は大部分を設計企業に委託するほか、市の承諾を受けた場合に限り、設計業務の一部を設計企業以外の第三者に委託することができる。
- 2 設計に関する設計企業等（設計企業及び前項の第三者をいう。以下同じ。）に対する発注は、事業者の責任及び費用負担において行うものとし、設計に関して事業者が使用する設計企業等の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 3 事業者は、設計企業等の責めに帰すべき事由により、事業者に本業務の実施について発生した増加費用及び損害を負担する。

第 28 条 （設計状況の確認）

- 1 市は、本施設が本契約等に基づき設計されていることを確認するために、別紙 2 に規定するモニタリングを実施し、本契約等に定める確認を行うほか、設計業務の状況その他について、事業者へ通知した上でその説明を求め、又は必要な書類の提出を求めることができる。
- 2 事業者は、前項の確認の実施について市に可能な限りの協力を行い、必要かつ合理的な説明及び報告を行うとともに、市が要求した場合、設計企業をして、必要かつ合理的な説明及び報告を行わせなければならない。
- 3 市は、第 1 項の確認の結果、本施設の設計が本契約等に適合しないと認めるときは、事業者に対し、その適合しない点を指摘して是正を求めることができる。当該是正に係る費用は、事業者が負担する。

第 5 章 本施設の建設

第 1 節 総則

第 29 条 （本施設の建設）

- 1 事業者は、自らの責任及び費用負担において、事業日程に従い、適用ある法令を遵守の上、本契約等に基づいて本件工事を完成させ、その他の施設整備業務（設計を除く。以下、本条で同じ。）を実施する。
- 2 本件工事の施工方法その他の本件工事のために必要な一切の手段は、本契約等に従い事業者がその責任において定める。
- 3 事業者は、本章の規定に基づき市へ資料等を提出し、あるいは連絡を行ったこと、また、それに対し市が確認等を行ったことをもって、本契約上の責任を何ら軽減又は免除されるものではない。
- 4 事業者は、本件工事の工期中、自ら又は建設企業をして別紙 3 に規定する保険に加入することとし、保険料は、事業者又は建設企業が負担する。事業者は、本件工事の現場着工までに当該保険の証券又はこれに代わるものとして市が認めたものを市に提示のうえ写しを提出しなければならない。
- 5 施設整備業務に起因して本施設の引渡し又は供用開始が遅延した場合、若しくは施設整備業務に起因して事業者へ本業務の実施について増加費用及び損害が発生した場合における措置は、次の各号のとおりとする。
 - (1) 市の責めに帰すべき事由により、本施設の引渡し又は供用開始が遅延した場合、又は増加費用及び損害が発生した場合には、市は、事業者と協議の上、引渡予定日又は供用開始日を合理的な期間だけ延期し、又は当該増加費用及び損害を負担する。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設の引渡し又は供用開始が遅延した場合、

又は増加費用及び損害が発生した場合には、事業者は、当該増加費用及び損害を負担し、かつ引渡予定日又は供用開始日は延期されない。

(3) 法令の変更又は不可抗力により、本施設の引渡し又は供用開始が遅延した場合は増加費用及び損害が発生した場合には、第 11 章又は第 12 章に従う。

- 6 施設整備業務に起因して（原因の如何を問わず建設方法の変更や引渡予定日の変更があった場合を含む。）本業務に係る費用が減少した場合、市は、かかる減少分をサービス対価から減額する。
- 7 前項の規定は、事業者が、サービス対価の減額につながる変更の提案を、事業者の適正な利益を確保した上で市に対して行うことを妨げるものと解してはならない。また、事業者は、新たな技術の導入等により本事業に係る費用の減少が可能である場合、かかる提案を市に対し積極的に行うものとする。

第 30 条 （建設業務責任者）

事業者は、要求水準書に従い、建設業務全体を総合的に把握し調整を行う建設業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に工事監理業務責任者が確認したものを建設業務計画書に記載の上、書面にて市に報告しなければならない。建設業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。

第 31 条 （建設業務担当者）

事業者は、建設業務の開始までに、建設業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、建設業務担当者に異動があった場合、その都度、速やかに市に報告しなければならない。

第 32 条 （施工計画書等）

- 1 事業者は、施工計画書等を本件工事の開始前に市に提出する。
- 2 事業者は、市に提出した工事工程表に変更が生じた場合には、速やかに市に通知する。
- 3 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備し、市の要求があった場合には速やかに提示する。
- 4 事業者は、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号）第 2 条第 2 項に規定する公共工事に準じて、本件工事につき施工体制台帳（建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 24 条の 7 第 1 項に規定する施工体制台帳をいい、添付書類を含む。）を作成するものとする。
- 5 市は、事業者に対し、施工体制台帳の写し及び下請契約書の写しの提出を求めることができ、施工体制に係る事項についての報告を求めることができる。

第 33 条 （本件工事に係る第三者の使用）

- 1 事業者は、建設業務を建設企業に請け負わせるほか、市の承諾を受けた場合に限り、建設業務の一部を建設企業以外の第三者に請け負わせることができる。
- 2 建設業務の一部を受注した者が更に当該業務の一部を他の第三者に請け負わせる場合には、事業者は、市に対し、速やかにその旨を通知する。
- 3 第1項及び前項の規定による建設業務の発注は、すべて事業者の責任において行うものとし、建設企業等（建設企業、第1項の第三者及び前項により再委託を受けた第三者をいう。以下同じ。）の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんにかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 事業者は、建設企業等の責めに帰すべき事由により、事業者に発生した本事業の実施に係る増加費用及び損害を負担する。

第34条（工事監理）

- 1 事業者は、工事監理企業をして、市に対し、本件工事につき定期的報告を行わせる。また、市は、必要と認めた場合には、随時、工事監理企業に対し、本件工事に関する事前説明及び事後報告を求め、又は事業者に対し、工事監理企業をして本件工事に関する事前説明及び事後報告を行わせるよう求めることができる。
- 2 事業者は、工事監理業務を工事監理企業に委託するほか、市の承諾を受けた場合に限り、工事監理業務の一部を工事監理企業以外の第三者に委託することができる。
- 3 事業者は、法令に従い、本件工事に係る工事監理者を設置する。工事監理者の設置は、すべて事業者の責任及び費用負担において行うものとし、工事監理者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんにかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 事業者は、工事監理企業又は工事監理者の責めに帰すべき事由により、事業者に発生した本業務の実施に係る増加費用及び損害を負担する。

第35条（工事監理業務責任者）

- 1 事業者は、要求水準書に従い、工事監理業務全体を総合的に把握し調整を行うため、建築基準法第5条の6第4項に規定する工事監理業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に設計業務計画書に記載の上、書面にて市に報告しなければならない。工事監理業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。
- 2 市は、事業者を通じて工事監理業務責任者に工事監理の状況を工事監理業務報告書として毎月及び年度毎に報告を求めるとともに、必要に応じて随時報告を求めることができ、工事監理業務責任者はこれに従わなければならない。

第36条（工事監理業務担当者）

事業者は、工事監理業務の開始までに、工事監理業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、工事監理業務担当者に異動があった場合、その都度、

速やかに市に報告しなければならない。

第 37 条 （工事現場における安全管理等）

事業者は、自らの責任及び費用負担において、工事現場である本件土地における現場管理、労務管理、安全管理及び警備等を行うものとし、本件工事の実施に関して、建設機械器具等の設備の盗難又は損傷等により発生した増加費用は事業者が負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により増加費用が発生した場合には、第 11 章又は第 12 章に従う。

第 38 条 （本件工事に伴う近隣対策）

- 1 事業者は、本件工事に先立ち、本件工事に必要な範囲内で、また自らの責任及び費用負担において、近隣住民（近隣事業者を含む。以下同じ。）に対し、工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。以下本条において同じ。）等の説明を行わなければならない。事業者はその内容につき、あらかじめ市に対して説明を行う。市は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力する。
- 2 事業者は、自らの責任及び費用負担において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、水質汚濁、振動、地盤沈下、大気汚染、水質汚染、電波障害その他の本件工事が周辺環境に与える影響を勘案し、合理的な範囲内で近隣対策を実施する。事業者は、市に対し、事前及び事後に近隣対策の内容及び結果を報告する
- 3 事業者は、あらかじめ市の承諾を受けない限り、近隣対策の不調を理由として工事実施計画を変更することはできない。なお、この場合において、市は、事業者が更なる調整を行っても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、工事実施計画の変更を承諾する。
- 4 近隣対策の結果、本件工事が遅延することが合理的に見込まれる場合には、市及び事業者は協議の上、速やかに、引餃予定日又は供用開始日を合理的な期間だけ延期することができる。
- 5 事業者は、近隣対策の結果、事業者に発生した増加費用及び損害を負担する。
- 6 前項の規定にかかわらず、本施設を設置すること自体に関する近隣対策に起因して市及び事業者に本事業の実施について発生した増加費用及び損害については、市が負担する。また、本施設を設置すること自体に関する住民の反対運動、訴訟等の対応は市がその費用を負担して自ら行うものとし、これらに起因して本件工事が遅延することが合理的に見込まれる場合には、市及び事業者は協議の上、速やかに、引渡予定日及び供用開始日を合理的な期間だけ延期する。

第 39 条 （備品等の調達）

- 1 事業者は、本契約等に従い、備品を調達し、本施設に設置する。ただし、自由提案施設に備える備品の所有権は事業者が保有し又はリースによる調達のほか、自由提案事業を実施す

る構成員若しくは協力企業の所有又はリースによる調達もできるものとする。

- 2 第 50 条第 1 項に基づく引渡しの完了により、前項により調達した備品（リースにより調達したもの及び自由提案施設に備えるものを除く。）の所有権は市に移転するものとする。

第 40 条 （市による説明要求及び建設現場立会い）

- 1 市は、本件工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を求めることができ、事業者は、市から求められた場合にはその報告を行わなければならない。また、市は、本施設が本契約等及び設計図書等に従い建設されていることを確認するため、事業者にあらかじめ通知した上で、事業者又は建設企業等に対して中間確認を行うことができる。
- 2 市は、本件工事の開始前及び工期中、随時、事業者に対し質問をし、又は説明を求めることができる。事業者は、市から質問を受けた場合には、速やかに、回答を行わなければならない。
- 3 市は、前項の回答が合理的でないと判断した場合には、事業者と協議を行うことができる。
- 4 市は、工期中、あらかじめ事業者に通知を行うことなく、随時、本件工事に立ち会うことができる。
- 5 第 1 項、第 2 項及び前項に規定する報告、中間確認、説明、又は立会いの結果、本施設の施工状況が本契約等及び設計図書等の内容に逸脱していることが判明した場合には、市は、事業者に対し、その是正を求めることができる。当該是正に係る費用は、事業者が負担する。
- 6 事業者は、工期中に、工事監理企業が定める本件工事に係る検査又は試験のうち、市と事業者が協議して定めたものを自ら又は建設企業等が行う場合には、あらかじめ市に対して通知する。この場合において、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- 7 事業者は、市が第 1 項、第 2 項、第 4 項及び第 6 項に規定する説明要求及び本件工事への立会い等を行ったことをもって、施設整備業務に係る責任を軽減又は免除されるものではない。

第 2 節 工事の中止・工期の変更等

第 41 条 （工事の中止）

- 1 暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象により工事目的物等に損害を生じ若しくは工事現場の状態が変動したため、事業者が工事を施工できないと認められるときは、事業者は、直ちに工事の中止内容及びその理由を市に通知しなければならない。
- 2 事業者は、履行不能の理由が事業者の責めに帰すべき事由による場合を除き、第 1 項の通知を行った日以降、履行不能の状況が継続する期間中、履行不能となった業務に係る履行義務を免れる。
- 3 市は、必要があると認めるときは、工事の中止内容及びその理由を事業者に通知して、工

事の全部又は一部の施工の一時中止を求めることができる。

- 4 市又は事業者は、第1項又は前項の通知を受けたときは、速やかに事業の継続に関する協議を行わなければならない。当該協議において工事を施工できない事由が発生した日から14日を経過しても協議が調わないときは、市は事業の継続についての対応を定め、事業者に通知する。
- 5 市は、第1項又は第3項の規定により工事の施工が一時中止された場合（工事の施工の中止が事業者の責めに帰すべき事由による場合を除く。）において、必要があると認められるときは、事業者と協議し、引渡予定日若しくはサービス対価を変更し、又は事業者が工事の続行に備え工事現場を維持し若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の施工の一時中止に伴う増加費用若しくは事業者の損害を負担するものとする。

第42条（本件土地が不用となった場合の措置）

- 1 工事の完成、要求水準書の変更等によって本件土地が不用となった場合において、当該用地に事業者が所有し若しくは管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件（事業者が使用する建設企業等その他の第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、本件土地を修復し、取り片付けて、市に明け渡さなければならない。
- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は本件土地の修復若しくは取片付けを行わないときは、市は、事業者に代わって当該物件の処分又は事業用地等の修復若しくは取片付けを行うことができる。この場合においては、事業者は、市が行った処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、市が処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。
- 3 第1項に規定する事業者のとるべき措置の期限、方法等については、市が事業者の意見を聴いて定める。

第43条（工事日程の変更等）

- 1 事業者は、第41条第1項に規定する場合を除き、施工計画書に定める着工日に着工することができないと認めるときは、その理由を明示した書面により、市に施工計画書の変更を請求することができる。
- 2 事業者は、施工計画書で定めた工事日程とおりに工事に着手することができない場合においては、遅延を回避又は軽減するため必要な措置をとり、工事着手の遅延による影響をできる限り少なくするよう努めなければならない。

第44条（引渡予定日の変更）

- 1 事業者は、第41条第1項に規定する場合を除き、事業者の責に帰すことができない事由により引渡予定日に本施設を引渡すことができないと認めるときは、その理由を明示した書面

により、市に引渡予定日の変更を請求することができる。

- 2 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により引渡予定日に本施設を引き渡すことができないと認めるときは、引渡予定日の 30 日前までに、その理由及び事業者の対応の計画を書面により市に通知しなければならない。
- 3 事業者は、引渡予定日に本施設を引き渡すことができない場合においては、遅延を回避又は軽減するため必要な措置をとり、引渡しの遅延による損害をできる限り少なくするよう努めなければならない。
- 4 市は、特別の理由により引渡予定日を変更する必要があるときは、引渡予定日の変更を事業者に請求することができる。
- 5 市は、前項の場合において、必要があると認められるときはサービス対価を変更し又は事業者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

第 45 条 （引渡予定日の変更等に係る協議）

- 1 第 41 条第 1 項、第 43 条第 1 項又は前条第 1 項、第 2 項若しくは第 4 項に規定する引渡予定日の変更については、市と事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が調わない場合には、市が引渡予定日の変更について定め、事業者に通知する。
- 2 前項の協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市が引渡予定日の変更事由が生じた日（前条第 1 項若しくは第 2 項の場合にあっては、市が引渡予定日の変更の請求又は通知を受け九日）から 14 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

第 3 節 損害等の発生

第 46 条 （臨機の措置）

- 1 事業者は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとり、災害等による損害をできる限り少なくするよう努めなければならない。
- 2 前項の場合において、事業者は、そのとった措置の内容を市に直ちに通知しなければならない。
- 3 事業者が第 1 項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、通常の管理行為を超えるものとして事業者がサービス対価の範囲において負担することが適当でないと認められる部分については、市が負担する。

第 47 条 （本施設の建設に伴い第三者に及ぼした損害）

- 1 工事の施工について第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害賠償額を負担しなければならない。ただし、その損害賠償額のうち市の責めに帰すべき事由により生じたもの

については、市が負担する。

- 2 前項の場合その他工事の施工について第三者との間に紛争を生じた場合においては、市と事業者が協力してその解決に当たるものとする。
- 3 第1項に基づき事業者が負担すべき第三者に対する損害を、市が賠償した場合、市は事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。事業者は、市から本項に基づく請求を受けた場合、速やかに支払わなければならない。

第4節 本施設の完工

第48条 (事業者による本施設の竣工検査)

- 1 事業者は、引渡予定日の1ヵ月前までに、自らの責任及び費用負担において、建築基準法(昭和25年法律第201号)第7条に規定する完了検査と併せて、本施設が本契約等の内容を満たしていることを確認するため、本契約等に従って本施設の竣工検査、機器・器具・整備備品等の試運転検査等を行う。
- 2 事業者は、市に対し、前項の検査等を行う14日前までに、当該検査等を行う旨を通知する。
- 3 市は、第1項の竣工検査に立会うことができる。ただし、事業者は、市が立会いを行ったことをもって施設整備業務に係る責任を軽減又は免除されるものではない。
- 4 事業者は、本施設が第1項に規定する検査等に合格したことを確認した場合、本契約等を満足していることの確認結果、建築基準法第7条第5項の検査済証その他の検査結果に関する書面の写し並びに別紙3第2-2項の保険に規定する種類及び内容の保険の証書の写し(保険の証書の写しは本施設が完成検査に合格したことを確認した場合のみ)を添えて速やかに市に報告する。

第49条 (市による竣工確認)

- 1 市は、前条第4項の報告を受けた後14日以内に、本施設が設計図書及び本契約等の内容を満たしていることを確認する。
- 2 市が前項の確認を行った結果、本施設が設計図書及び本契約等の内容を満たしていないことが明らかになった場合には、事業者に対し、是正又は改善を求めることができる。当該是正又は改善に係る費用は、事業者が負担する。
- 3 第1項の確認は、要求水準書に従い実施する。
- 4 事業者は、市の竣工確認に必要な竣工図書及び電子データを、要求水準書に従い市に提出しなければならない。
- 5 市は、本施設が設計図書及び本契約等の内容を満たしていることを確認したときは、遅滞なく事業者に対し【施設完成確認書】を交付する。事業者は、市が本【施設完成確認書】を交付したことをもって、本施設の施設整備業務に係る責任(第51条に規定する修補及び損害賠償等の義務を含む。)を軽減又は免除されるものではない。

第 50 条 （市による本施設の所有）

- 1 市が前条第 5 項の規定により本【施設完成確認書】を交付した後、事業者は様式 1 に示される様式による目的物引渡書を交付することにより市に本施設の引渡しを行い、市は、引渡予定日に本施設の所有権を取得する。
- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、前条第 5 項に規定する【施設完成確認書】の交付が引渡予定日より遅延した場合には、事業者は、引渡予定日から【施設完成確認書】が交付された日に応じ、施設整備の対価（金利相当額を除く。）を元本として福岡市契約事務規則（昭和 39 年規則第 16 号）に定める率を乗じて計算した額の違約金を市に支払う。

第 51 条 （本施設の瑕疵担保）

- 1 市は、本施設に瑕疵があるときは、事業者に対し、市が本施設の引渡しを受けた日から 2 年以内に限り、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代えて、若しくは修補と共に損害の賠償を請求することができる。ただし、事業者又は建設企業が悪意である場合、当該瑕疵が事業者又は建設企業の故意若しくは重大な過失により生じた場合又は構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分について生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は 10 年間とする。
- 2 市は、各施設が前項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、前項に規定する期間内に、市がその滅失又は毀損を知った日から 1 年以内に前項の権利を行使しなければならない。
- 3 事業者は、建設企業をして、市に対し、本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて、連帯保証させるべく、様式 2 の様式による保証書を差入れさせる。

第 6 章 開館準備業務の実施

第 52 条 （開館準備業務の実施）

- 1 事業者は、本契約締結のときから供用開始日までの期間において、開館準備業務を行う。
- 2 事業者は、要求水準書に従い開館準備業務計画書を作成し、市に提出して市の確認を得なければならない。
- 3 事業者、構成員又は協力企業は、自らの責任及び費用負担において、開館準備期間中、別紙 3 第 2-2 項に規定する保険に加入しなければならない。

第 53 条 （開館準備業務責任者）

- 1 事業者は、要求水準書に従い、開館準備業務全体を総合的に把握し調整を行う開館準備業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に開館準備業務計画書に記載の上、書面に

て市に報告しなければならない。開館準備業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。

- 2 開館準備業務責任者は、維持管理業務責任者及び運營業務責任者を兼ねることができる。

第 54 条 （開館準備業務担当者）

- 1 事業者は、開館準備業務の開始までに、開館準備業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、開館準備業務担当者に異動があった場合、その都度、速やかに市に報告しなければならない。
- 2 開館準備業務担当者は、維持管理業務担当者及び運營業務担当者を兼ねることができる。

第 55 条 （開館準備業務報告書報告書）

事業者は、開館準備等業務の実施内容について、要求水準書に従い、四半期報の開館準備業務報告書を作成し、市に提出しなければならない。

第 56 条 （従事職員の確保等）

- 1 事業者は、運営・維持管理業務に従事する者（以下「従事職員」という。）の名簿を供用開始日の1ヵ月前までに市に提出しなければならない。
- 2 前項の規定は、従事職員に異動があった場合には、異動後の従事職員について、それぞれ適用する。
- 3 市は、運営・維持管理業務を行うことが不相当と認める従事職員の交代について、事業者に対し、その理由を示し、指示することができる。

第 57 条 （事業者による運営開始確認）

事業者は、第 49 第 5 項に基づく本施設に係る【施設完成確認書】の受領後、事業者、構成員又は協力企業による運営・維持管理業務のための体制が整備され、本契約等を満たすことができることを確認した場合は、市に報告するものとする。

第 58 条 （市による運営・維持管理体制等の確認及び運営・維持管理開始確認書の交付）

- 1 市は、前条の報告を受けた後 20 日以内に、前条に規定した事項を市側でも確認する。
- 2 市が前項の確認を行った結果、事業者の体制等に、本契約等を満たしていない点があった場合には、事業者に対し、是正又は改善を求めることができる。当該是正又は改善に係る費用は、事業者が負担する。
- 3 第 1 項の確認は、前条に基づく事業者の報告の確認、その他市が合理的に適切と認める方法により行う。

- 4 市は、第1項の確認を行った結果、運営・維持管理業務の開始に関する事業者の判断に対し特段異議がない場合には、事業者に対し、遅滞なく運営・維持管理開始確認書を交付する。
- 5 事業者は、市が運営・維持管理開始確認書を交付したことをもって、運営・維持管理業務その他本業務に係る責任（本条第2項に規定する是正、改善の義務を含む。）を軽減又は免除されるものではない。

第59条 （運営・維持管理業務開始の遅延による違約金）

事業者の責めに帰すべき事由により、前条第4項に規定する運営開始確認書の交付が供用開始日より遅延した場合には、事業者は、供用開始日から運営開始確認書が交付された日までの間に応じ、サービス対価 A-1 及び A-2 の合計額を元本として福岡市契約事務規則に定める率を乗じて計算した額の違約金を市に支払う。

第7章 運営・維持管理

第1節 総則

第60条 （管理の代行）

- 1 本施設の設置条例等及びその他の法令並びに本契約に基づき、事業者を指定管理者に指定し、本施設の管理を代行させる。
- 2 事業者は、法令及び本契約の定めに従い、指定管理者としての業務を誠実かつ適正に執行しなければならない。

第61条 （指定の期間）

事業者が本施設を管理する期間（以下「指定期間」という。）は、供用開始日から 2037 年 3 月 31 日までとする。

第62条 （指定管理者による管理等）

- 1 管理の対象となる物件は本施設とする。
- 2 第1項の規定にかかわらず、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項により、事業者を本施設の指定管理者とする指定が取り消されたときは、事業者は、その業務を行ってはならない。

第 63 条 （収入及び経費の考え方）

事業者は、市から支払われるサービス対価 C 及び D、並びに自由提案事業からの収入により、指定管理者としての業務の執行を行うものとする。

第 64 条 （損害賠償）

- 1 事業者は、業務の執行について、市又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた損害については、市がその責任を負担する。
- 2 市が、事業者の責めに帰すべき事由により第三者に対して損害の賠償を行ったときは、市は、事業者に対して求償することができる。

第 65 条 （保険の付保）

- 1 事業者は、指定期間中、運営・維持管理業務を行う上で想定される損害を填補するため別紙 3 第 2-2 に規定する保険に加入し、その保険料を負担しなければならない。
- 2 事業者は、運営・維持管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせたときは、当該第三者を前項の保険に加入させなければならない。
- 3 事業者は、前 2 項の規定により保険に加入し、又は加入させたときは、速やかにこれを証する書面を市に提示しなければならない。

第 66 条 （公正かつ透明な手続）

事業者は、運営・維持管理業務の執行に当たり、利用許可等に係る権限を行使する場合は、条例及び規則はもとより、福岡市行政手続条例（平成 7 年条例第 56 号）の定めるところに従い、公正かつ透明な手続を行わなければならない。

第 67 条 （指定管理者たる事業者の責務）

- 1 事業者は、本施設の設置条例等、本契約等、地方自治法、労働基準法、労働安全衛生法等の労働関係法令等の関係法令及び入札説明書並びに要求水準書に定めるところに従うほか、提案書により提案した内容、その他市が指示する事項を遵守のうえ、善良なる管理者の注意をもって、本施設を適正に管理しなければならない。
- 2 事業者は本施設を利用して本業務以外の業務を行ってはならない。
- 3 事業者は、本施設又は施設利用者が災害にあった場合は、迅速かつ適切な対応を行い、直ちに市に報告し、要求水準書にしたがった措置をとらなければならない。

第 68 条 （施設使用の考え方）

事業者は、本施設、附属設備等を第三者に譲渡し、転貸し、又は賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、自由提案施設の転貸については、こ

の限りでない。

第 69 条 （地位の譲渡等の禁止）

事業者は、指定管理者の地位又は業務に関して生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。

第 70 条 （業務計画書の作成・提出）

- 1 事業者は、供用開始日の 6 ヶ月前までに要求水準書及び提案書類に基づき、市と協議のうえ、運営業務及び維持管理業務に係る基本計画をそれぞれ作成し、市に提出して確認を受けなければならない。
- 2 事業者は、各年度の運営業務及び維持管理業務の開始の 30 日前までに、要求水準書、第 1 項の基本計画及び提案書類に基づき、市と協議のうえ、各年度の運営業務及び維持管理業務に係る年度実施計画をそれぞれ作成し、市に提出して、書面による確認を受けなければならない。
- 3 事業者は、市の事前の承諾を得た場合を除き、市が確認した基本計画及び年度実施計画を変更することができないものとする。
- 4 市は、第 1 項及び第 2 項の確認又は第 3 項の承諾を行ったことを理由として、運営・維持管理業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 5 事業者は、市の確認を受けた基本計画及び年度実施計画（以下「業務計画書」という。）に従い、運営業務及び維持管理業務を実施するものとする。ただし、受注者は、常に業務計画書に従って業務を実施したことのみをもって、運営・維持管理業務の不具合その他の要求水準書の未達の責任を免れることはできない。

第 71 条 （運営・維持管理に関する第三者の使用）

- 1 事業者は、運営業務を運営企業、維持管理業務を維持管理企業に委託するほか、市の承諾を受けた場合に限り、運営・維持管理業務の一部を運営企業又は維持管理企業以外の第三者に委託することができる。
- 2 前項の規定により運営・維持管理業務の一部を受託した者が更に当該業務の一部を他の第三者に委託する場合には、事業者は、市に対し、速やかにその旨を通知し、市の事前の承諾を受けなければならない。
- 3 前二項に規定する運営・維持管理業務の第三者への委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、運営・維持管理企業等（運営企業、維持管理企業及び前第 2 項により再委託を受けた第三者をいう。以下同じ。）の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんにかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 事業者は、第 1 項又は第 2 項に規定する運営・維持管理業務の第三者への委託を行った場合に、市から当該委託に関する契約書の写しの提出を求められたときは、速やかに市に提出しなければならない。

- 5 事業者は、運営・維持管理企業等の責めに帰すべき事由により、事業者に本事業の実施について発生した増加費用及び損害を負担する。

第 72 条 （業務報告）

- 1 事業者は、運営業務について、日報、月間運営業務報告書、四半期運営業務報告書及び年度運営業務報告書を作成し、維持管理業務について、日報、月間維持管理業務報告書、四半期維持管理業務報告書及び年度維持管理業務報告書を作成し、要求水準書に従い市に提出し、又は市の閲覧に供する。
- 2 事業者は、前項の業務報告書のうち、日報は5年間、月間運営業務報告書、月間維持管理業務報告書、四半期運営業務報告書、四半期維持管理業務報告書、年度運営業務報告書及び年度維持管理業務報告書は、運営・維持管理期間の終了時まで保管する。
- 3 事業者は、運営・維持管理期間中、市から運営・維持管理業務の実施について報告を求められたときは、遅滞なく、市に報告しなければならない。

第 73 条 （運営・維持管理業務に伴う近隣対策）

- 1 事業者は、自らの責任及び費用負担において、運営・維持管理業務を実施するに当たり合理的な範囲内の近隣対策を実施する。事業者は、市に対し、事前及び事後に近隣対策の内容及び結果を報告する。また、市は、近隣対策の実施について、事業者に協力する。
- 2 事業者は、前項の近隣対策の結果、事業者に発生する本事業の実施に係る増加費用及び損害を負担する。
- 3 第1項及び前項の規定にかかわらず、本施設を設置すること自体に関する近隣対策は市が実施するほか、当該近隣対策に起因して事業者の本事業の実施に係る増加費用又は損害が生じたときは、市がこれを負担する。また、本施設を設置すること自体に関する住民の反対運動、訴訟等の対応は、市がその費用及び責任負担において行う。

第 74 条 （自己評価）

事業者は、毎年度終了後、運営・維持管理業務の実施状況及び財務状況について、市が別に定める評価票により、自己評価を行い、業務報告書とともに市に提出しなければならない。

第 75 条 （報告聴取等）

市は、事業者による運営・維持管理業務が、条例、規則、本契約等で定められた管理の基準、仕様又は水準を満たさないと認めるとき、その他指定管理者たる事業者による管理の適正を期するため必要があると認めるときは、地方自治法第244条の2第10項の規定により、事業者に対して、運営・維持管理業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。

第 76 条 （文書の管理・保存、情報公開）

- 1 事業者は、運営・維持管理業務の執行に当たり作成し、又は取得した文書（以下「対象文書」という。）を適切に管理し、及び保存しなければならない。
- 2 対象文書の範囲、保存年限は要求水準書の規定に基づいて定める。
- 3 市は、対象文書について、福岡市情報公開条例（平成 14 年条例第 3 号）第 6 条第 1 項の公開請求があった場合において、当該対象文書を保有していないときは、事業者に対し、当該対象文書を提出するよう求めることができる。
- 4 事業者は、法令に特に定める場合を除き、前項の規定による求めを拒むことができない。
- 5 事業者は、第 3 項の規定による求めに応じて対象文書を提出しようとする場合において、次のいずれかに該当するときは、当該文書の写しを提出すれば足りる。
 - (1) 対象文書の保存に支障が生じるおそれがあるとき。
 - (2) 対象文書を事務事業に使用する必要かおり、これを提出すると事務事業の遂行に著しい支障が生じるおそれがあるとき。
 - (3) その他正当な理由があるとき。

第 77 条 （利用の許可）

- 1 事業者は、設置条例等の規定に従い利用の許可に関する業務を行う。
- 2 事業者は、利用許可の申請等の手続きによる様式を、あらかじめ市の承諾を得て定める。
- 3 事業者は、利用の許可を行うに当たり疑義がある場合には、市と協議する。

第 78 条 （公金徴収代行業務）

- 1 市は、市の条例に規定する次の各号に定める料金（以下「使用料等」という。）の収納代行業務を事業者に委託し、事業者は、これを受託するものとする。
 - (1) 専用使用料
 - (2) 駐車場使用料
 - (3) コインロッカー使用料
 - (4) 附属設備であるグランドピアノ使用料
 - (5) その他設備及び備品の使用料
- 2 事業者は、前項の規定により徴収した使用料等を公金として管理し、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 158 条の収納の委託に係る規定その他関連する法令等（市が定める財務に関する規則等を含む。）及び要求水準書の規定に従って、これを保管し、市に納めなければならない。
- 3 事業者は、公金である使用料等と、その他の収入とを明確に区分しなければならない。

第 79 条 （指定管理者の指定の取消し等）

- 1 事業者を本施設の指定管理者とする指定が地方自治法第 244 条の 2 第 11 項により取り消されたときは、本契約が解除されたものとみなし、その取消しの原因に応じ、第 9 章以下の規定を適用する。
- 2 市は、次の事由が生じたときは、地方自治法第 2 条の 2 第 11 項の規定により、指定管理者の指定を取消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。
 - (1) 第 99 条第 1 項各号に定める事由のうちいずれかに該当するとき。
 - (2) 福岡県警察本部からの通報に基づき、事業者が第 99 条第 2 項各号に定める事由のうちいずれかに該当するとき。
 - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により第 100 条第 1 項各号のうちいずれかに該当するとき。
 - (4) 事業者の責めに帰すべき事由により、第 101 条第 1 項各号のうちいずれかに該当するとき。
 - (5) 市が第 102 条第 1 項に該当するとき。
 - (6) 第 103 条第 1 項に定める場合のいずれかに該当するとき。
 - (7) 第 104 条第 1 項に定める場合のいずれかに該当するとき。
 - (8) 市が本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める場合で、取消しの日から 180 日以上前に事業者へ通知したとき。
- 3 事業者が、前項に従い、運営・維持管理業務の全部又は一部の停止を命じられたときは、停止を命じられた業務に対応する範囲で、本契約の履行を行ってはならない。事業者は、業務を停止するに当たり、業務の引継ぎ等について市の指示に従うものとする。
- 4 前項により事業者が履行できない本契約上の事業者の業務については、停止を命じられている期間中、市が自ら又は第三者に委託して行うことができる。
- 5 事業者は、運営・維持管理業務の全部又は一部の停止が事業者の責めに帰すべき事由による場合で、前項に従い市が本契約上の事業者の業務を実施した場合、市が当該業務の実施に要した費用と事業者への当該業務の委託を続けた場合の市の支払額との差額を損害金として市に支払わなければならない。
- 6 事業者が、第 2 項により本契約に基づく業務の全部又は一部を実施しない場合、市は、サービス対価 C 及び D のうち、実施しない部分に相当する金額を減額して支払うものとする。
- 7 第 2 項から第 5 項の規定は、別紙 2 のモニタリングによりサービス対価を減額し、又は市に第 5 項の損害金に相当する金額以上の損害が生じたときにこれを事業者に請求することを妨げるものではない。

第 2 節 本施設の運営

第 80 条 (本施設の運営)

事業者は、運営・維持管理期間中、本契約等に従って運営業務を行うものとする。なお、運営業務の概要は別紙 4 の事業概要のとおりとする。

第 81 条 （運營業務責任者）

- 1 事業者は、要求水準書に従い、運營業務全体を総合的に把握し調整を行う運營業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に運營業務計画書に記載の上、書面にて市に報告しなければならない。運營業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。
- 2 運營業務責任者は、開館準備業務責任者及び維持管理業務責任者を兼ねることができる。

第 82 条 （運營業務担当者）

- 1 事業者は、運營業務の開始までに、運營業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、運營業務担当者に異動があった場合、その都度、速やかに市に報告しなければならない。
- 2 運營業務担当者は、開館準備業務担当者及び維持管理業務担当者を兼ねることができる。

第 83 条 （自由提案事業の内容及びその収入の帰属）

- 1 事業者は、自由提案事業を提案したときは、本施設の設置目的に合致し、かつ本業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任及び費用により、本契約、要求水準書及び提案書類に従って自由提案事業を実施するものとする。
- 2 事業者は、自由提案事業の実施により、事業者からサービスの提供を受ける者から料金を徴収し、自己の収入とすることができる。
- 3 前項の規定は、前項の料金を、自由提案事業を実施する構成員又は協力企業の収入とすることを妨げない。

第 84 条 （自由提案事業の実施）

- 1 事業者は、自由提案事業の実施につき、その内容等につき事前に市の承諾を受けなければならない。自由提案事業の内容を変更するときも同様とする。
- 2 市は、前項の承諾を与えたことを理由として、自由提案事業の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 事業者は、第 1 項の自由提案事業を本施設において行う場合、第 70 条により提出する運営に関する業務計画書にその内容を記載しなければならない。
- 4 自由提案事業は、本契約の解除又は運営・維持管理期間の終了とともに終了するものとする。ただし、事業者が市と協議の上、自由提案事業の全部又は一部を中止又は終了することを妨げない。
- 5 前項ただし書により事業者が自由提案事業の全部又は一部を中止若しくは終了することにより発生する費用及び損失は、すべて事業者が負担する。

第 85 条 （自由提案事業等の実施の場所）

- 1 事業者は、自由提案施設を本施設と一体のものとして整備する際には、市と様式 3 に定める様式による公有財産賃貸借契約を締結し、自由提案施設の貸付けを受けるものとする。
- 2 前項の貸付けの期間は第 50 条第 1 項に基づく本施設の引渡し日から運営・維持管理期間の終了日までとする。
- 3 事業者は、自由提案事業の自動販売機運營業務にかかる自動販売機の設置場所については、要求水準書に従い目的外使用許可を受けるものとする。
- 4 自由提案事業の実施に係る費用の負担は要求水準書に定めるとおりとする。
- 5 事業者が自由提案事業を終了するときは、市との契約及び要求水準書に従い市から借り受けた場所を市に返還しなければならない。ただし、市は、事業者との協議が調ったときは、自由提案施設（内装、付帯設備、備品を含む）を無償で事業者から譲り受けることができる。
- 6 事業者が、自由提案事業を実施する場所に関し、第 1 項の公有財産賃貸借契約を締結している場合において、前条第 4 項ただし書きにより事業者が自由提案事業の全部を終了するときは、市と事業者は、第 1 項の公有財産賃貸借契約を、協議により終了させるものとする。

第 3 節 本施設の維持管理

第 86 条 （本施設の維持管理）

事業者は、運営・維持管理期間中、本契約等に従って、本施設及び備品の維持管理業務を遂行するものとする。

第 87 条 （維持管理業務責任者）

- 1 事業者は、要求水準書に従い、維持管理業務全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に維持管理業務計画書に記載の上、書面にて市に報告しなければならない。維持管理業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。
- 2 維持管理業務責任者は、開館準備業務責任者及び運營業務責任者を兼ねることができる。

第 88 条 （維持管理業務担当者）

- 1 事業者は、維持管理業務の開始までに、維持管理業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、維持管理業務担当者に異動があった場合、その都度、速やかに市に報告しなければならない。
- 2 維持管理業務担当者は、開館準備業務担当者及び運營業務担当者を兼ねることができる。

第 89 条 (備品の管理)

- 1 市は、本施設において所有する備品等を、事業者は無償で貸与する。
- 2 事業者は、要求水準書に従い備品を管理し、修理・更新等を行う。
- 3 事業者が市所有の備品を更新したときは、更新した備品の所有権は市に属するものとする。

第 90 条 (本施設の修繕・更新)

- 1 事業者は、業務計画書に基づき、本施設の修繕・更新を自己の責任及び費用において実施する。ただし、市の責めに帰すべき事由により本施設の修繕・更新を行った場合、市はこれに要した費用を負担する。
- 2 事業者が維持管理に関する業務計画書にない修繕・更新又は本施設に重大な影響を及ぼす修繕・更新を行う場合、事前に市に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、市の事前の承諾を得るものとする。
- 3 事業者は、本施設の修繕・更新を行った場合、必要に応じて当該修繕・更新を竣工図書に反映し、かつ、使用した設計図、施工図等の書面を市に対して提出しなければならない。

第 4 節 損害等の発生

第 91 条 (運営・維持管理業務に伴う第三者に及ぼした損害)

- 1 第 64 条に定めるほか、事業者が運営・維持管理業務について第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害賠償額を負担しなければならない。ただし、その損害賠償額のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、市が負担する。
- 2 前項に基づき事業者が負担すべき第三者に対する損害を、市が賠償した場合、市は事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。事業者は、市から本項に基づく請求を受けた場合、速やかに支払わなければならない。

第 8 章 サービス対価の支払い

第 92 条 (サービス対価の支払い)

- 1 市は、別紙 1 及び別表の支払方法により、サービス対価を支払う。
- 2 市は、第 13 条に規定するモニタリングの結果、事業者の業務実施の内容が本契約等の定めるところを満たしていないと判断した場合には、別紙 2 に従って、サービス対価を減額する。

第 93 条 （虚偽報告によるサービス対価の減額）

第 72 条第 1 項の業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合には、事業者は、当該虚偽記載がなければ市が前条第 2 項の規定によりサービス対価を減額することができた額について、市に返還しなければならない。

第 94 条 （サービス対価の改定）

- 1 金利変動及び物価変動に伴うサービス対価の改定は、別紙 1 により行う。
- 2 前項に定める場合のほか、サービス対価の改定が必要となった場合には、市と事業者が協議して、これを定めるものとする。

第 95 条 （サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更）

- 1 市は、本契約の規定によりサービス対価を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、サービス対価の増額又は負担額の全部若しくは一部に代えて要求水準書を変更することができる。
- 2 事業者は、本契約の規定によりサービス対価を減額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、サービス対価の減額又は負担額の全部若しくは一部に代えて要求水準書の変更その他の事業者によるサービス内容の向上を提案することができる。
- 3 第 1 項又は前項の場合において、要求水準書の変更内容は、市と事業者が協議して定める。ただし、協議開始から 14 日以内に協議が調わない場合には、市が定め、事業者に通知する。
- 4 前項の協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市がサービス対価を増額すべき事由又は費用を負担すべき事由が生じた日から 14 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

第 9 章 契約期間及び契約の終了

第 1 節 契約期間

第 96 条 （契約期間）

- 1 本契約は、福岡市議会において本契約締結に係る議案及び事業者を本施設の指定管理者に指定する議案について承認がなされた日から効力を生じ、2037 年 3 月 31 日をもって終了する。ただし、本契約終了後においても、本契約に基づき発生し、存続している権利義務及び守秘義務の履行のために必要な範囲で、本契約の規定の効力は存続する。

- 2 事業者は、供用開始日から運営・維持管理期間満了までの間、運営・維持管理業務について本契約等の内容を満たす義務を負う。

第2節 運営・維持管理期間中の業務の承継

第97条 (運営・維持管理業務の承継)

- 1 市及び事業者は、運営・維持管理期間の終了に際して、市又は市の指定する第三者に対する運営・維持管理業務の引継ぎに必要な事項の詳細について、運営・維持管理期間満了の2年前から協議を開始する。
- 2 事業者は、市又は市の指定する第三者が運営・維持管理期間終了後において、運営・維持管理業務を引き続き行うことができるよう、前項の規定による協議において合意された事項に従い、運営・維持管理期間満了の9ヵ月前から当該業務に関する必要な事項を説明するとともに、事業者が用いた操作要領その他の資料を提供するほか、運営・維持管理業務の承継に必要な引継マニュアルを維持管理期間満了の6ヵ月前までに整備し、市に引き渡す。
- 3 前項に規定する手続において、市又は市の指定する第三者の責めに帰すべき事由により、事業者が本事業の実施について増加費用及び損害が発生した場合には、市は、当該増加費用及び損害を負担する。

第98条 (施設の更新・修繕に関する業務の承継に関する特則)

- 1 市は、運営・維持管理期間満了の6ヵ月前に事業者へ通知を行った上、本施設について本契約等の内容を満たしているか判断するために別途協議の上、終了前検査を行い、本施設が本契約等に適合しないと認めるときは、適合しない事項及び理由並びに是正期間を明示して、その修補を請求することができる。
- 2 前項の修補に要する費用の負担は、次の各号に掲げる修補の発生の原因に応じて、それぞれ次のとおりとする。
 - (1) 本契約等に定める維持管理の方法によってもその発生がやむを得ないと認められるものについては、市がその修補に要する費用を負担する。
 - (2) 前号に掲げるもの以外のものについては、事業者がその修補に要する費用を負担する。

第3節 事業者の債務不履行による契約解除

第99条 (事業者の債務不履行による契約解除)

- 1 市は、次の各号のいずれかに該当するときは、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が本業務の全部又は一部の実施を放棄し、3日間以上にわたりその状態が継続したとき。
 - (2) 事業者の取締役会において、事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の法令に基づく倒産法制上の手続の申立てが決議されたとき又は他の第三者（事業者の取締役を含む。）によりこれらの申立てがなされたとき。
 - (3) 事業者又は構成員若しくは協力企業が本事業又は本事業に係る入札手続に関して、重大な法令の違反（基本協定書第7条第1項各号に規定するものを含む。）をしたとき。
 - (4) 事業者が本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令等の違反をしたとき。
 - (5) 構成員が基本協定書の規定に反したとき。
 - (6) 事業者が、業務報告書に重大な虚偽の記載を行ったとき。
 - (7) 第124条の秘密保持義務又は第125条の個人情報保護義務に重大な違反があったとき。
 - (8) 別紙2のモニタリングで定める場合
 - (9) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、本契約の目的を達することができないと認められるとき。
 - (10) 第85条に基づき事業者が市と締結した公有財産賃貸借契約が事業者の責めに帰すべき事由により解除されたとき。
- 2 市は、福岡県警察本部からの通知に基づき、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。
- (1) 役員等（役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下「暴力団」という。）の構成員（暴対法第2条第6号に規定する者（構成員とみなされる場合を含む。）。以下「暴力団構成員等」という。）であるとき。
 - (2) 暴力団又は暴力団構成員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 暴力団又は暴力団構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき。
 - (4) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
 - (5) 暴力団構成員等であることを知りながら、その者を雇用し若しくは使用していると認められるとき。
 - (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団又は暴力団構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき。
 - (7) 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
 - (8) 下請契約若しくは資材、原材料等の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第

1号から第7号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

- (9) 事業者の各構成員又は各協力企業が、第1号から第7号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第8号に該当する場合を除く。）に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

第100条（本施設の引渡し前の契約解除）

- 1 本施設の引渡し前に、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号の事実が発生した場合には、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。
 - (1) 事業者が、施工計画書が規定する着工予定日を過ぎても本件工事を開始せず、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、事業者から合理的説明がなされないとき。
 - (2) 事業者が開館準備業務を実施しないとき。
- 2 本施設の引渡し前に前条又は前項の規定により本契約が解除された場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第108条の規定に従う。

第101条（本施設引渡し後の契約解除）

- 1 本施設の引渡し後、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事実が発生した場合には、市は、事業者に対し、相当の期間を定めてこれを改善すべき旨を通知する。この場合において、相当の期間内に改善がなされないときは、事業者に通知し、本契約の全部を解除することができる。
 - (1) 事業者が、連続して30日以上又は1年間に60日以上にわたり、本契約等の内容に従った運営・維持管理業務その他運営・維持管理期間中の業務を行わないとき。
 - (2) 本契約の履行が困難となったとき。
- 2 本施設の引渡し後、第101条又は前項の規定により本契約が解除された場合の本施設の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第109条の規定に従う。

第4節 その他の事由による指定の契約解除

第102条（市の債務不履行による契約解除）

- 1 市が、本契約上に従って支払うべきサービス対価の支払いを遅延し、事業者から催告を受けてから60日を経過しても当該支払義務を履行しない場合又は重要な義務違反により本事業の実施が困難となり、事業者が催告しても60日以内に是正しない場合には、事業者は市に対する通知により本契約を解除することができる
- 2 前項の規定により本契約が解除された場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除

に伴う市からの支払等については、第 108 条又は第 109 条の規定に従う。

第 103 条 （法令の変更による契約の解除）

- 1 第 111 条第 4 項の協議を行ったにもかかわらず、法令の変更により、市による本事業の継続が困難となった場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要する場合には、市は、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。
- 2 前項の場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第 108 条及び第 109 条の規定に従う。

第 104 条 （不可抗力による契約の解除）

- 1 第 113 条第 4 項の協議を行ったにもかかわらず、不可抗力による事由が発生した日から 90 日以内に本契約の変更について合意が得られない場合でかつ次の各号の一に該当する事態に陥った場合には、市は、同条第 2 項にかかわらず、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。
 - (1) 事業者による本業務の継続が不能又は著しく困難なとき。
 - (2) 事業者が本業務を継続するために、市が過分の費用を負担するとき。
- 2 前項の場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払い等については、第 108 条及び第 109 条の規定に従う。

第 5 節 市の任意による契約解除

第 105 条 （市の任意による解除）

- 1 市は、本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める場合には、180 日以上前に事業者にもその理由を書面にて通知することにより、本契約を解除することができる。
- 2 前項の規定により本契約が解除された場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第 108 条及び第 109 条の規定に従う。

第 106 条 （契約解除の効力発生）

第 99 条から第 105 条の規定により本契約が解除されたときにおいて指定管理者の指定が取り消されていないときは、指定管理者の指定が取り消されたときに解除の効力が生じるものとする。

第6節 事業終了に際しての処置

第107条 (事業終了に際しての処置)

- 1 事業者は、本施設の引渡し前に本契約が解除により終了した場合において、本件土地又は本施設内に事業者又は事業者から本業務の全部若しくは一部の委託を受けた者が所有又は管理する工事材料、機械器具、仮設物その他の物件があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。
- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件の処分その他の必要な処置を行うことができる。事業者は、市の処置に異議を申し出ることができず、また、市が処置に要した費用を負担する。
- 3 事業者は、運営・維持管理期間が終了した場合又は開館準備期間若しくは運営・維持管理期間中に本契約の全部若しくは一部が解除により終了した場合において、当該解除の対象となった業務について、本施設内に事業者、構成員又は協力企業が所有又は管理する機器類、什器備品その他の物件があるときは、当該物件の処置につき、市の指示に従わなければならない。なお、事業者がリースにより調達した什器備品については、運営・維持管理期間が終了した場合は、無償で市に譲渡するものとし、開館準備期間若しくは運営・維持管理期間中に本契約の全部若しくは一部が解除により終了した場合は、市が事業者と協議のうえ、その取扱いを定めるものとする。
- 4 前項の場合において、事業者が所有する機器類、什器備品その他の物件について、市はその裁量により、当該物件の全部又は一部を市と事業者が合意する価格で買い取ることができる。市が当該物件を買い取るときは、この場合、事業者は、当該物件について担保権その他何らの負担も付着していない所有権を市に移転しなければならない。
- 5 前項に基づき市が買い取る物件を除き、第3項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件の処分その他の必要な処置を行うことができる。事業者は、市の処置に異議を申し出ることができず、また、市が処置に要した費用を負担する。
- 6 事業者は、本契約の全部又は一部が終了した場合において、直ちに、市に対し、当該解除の対象となった業務を運営するために必要なすべての書類を引き渡さなければならない。

第10章 契約解除の場合における取扱い

第108条 (本施設の引渡し前の解除)

- 1 市は、本施設の出来形部分が存在する場合には、検査の上、検査に合格した出来高に相当する金額の買受代金を支払い、その所有権を取得する。
- 2 市は、前項の買受代金を、別紙1の支払方法と同様の方法による分割払い又は一括払いに

より支払うことができる。

- 3 市は、第1項の買受代金を一括払いにより支払う場合には、市が検査の結果を事業者に通知した後、事業者の請求により、速やかに支払う。契約の解除から市の支払までの期間の金利は付さない。
- 4 第2項の買受代金を別紙1の支払方法と同様の方法による分割払いで支払うときは、市は、事業者と協議のうえ、次の各号に掲げる利率を超えない金利を付すものとする。
 - (1) 本契約が第99条又は第100条により解除されたときは、事業者の施設整備業務に係る当初借入として市が認めるもの（事業者の株主による劣後融資を除く。）に付された金利（当該当初借入れの金利が借り入れ当初の条件に従って見直されたときは見直し後の金利）と同等の利率
 - (2) 本契約が第102条、第103条、第104条、第105条により解除されたときは、別紙1のサービス対価A-3の計算に用いるのと同等の利率
- 5 第12条第1項第1号により、事業者が市の承諾を得て、第3項及び前項における買受代金債権を第三者に譲渡した場合、第3項及び前項において「事業者」とあるのは、「第12条第1項第1号により市の承諾を得た第三者」と読み替えるものとする。

第109条（本施設の引渡し後の解除）

- 1 市は、本施設の引渡し後に本契約が解除されたときは、本施設の所有権を引き続き保有するとともに、事業者に対し、未払のサービス対価A-2を、別紙1の支払方法と同様の方法による分割払い又は一括払いにより支払うものとする。サービス対価A-1が未払のときは、別紙1に規定される手続により支払う。
- 2 市は、未払のサービス対価A-2を一括で支払う場合、事業者の請求により速やかに支払うものとし、解除の日から支払日までの金利は付さない。
- 3 第2項の買受代金を別紙1の支払方法と同様の方法による分割払いで支払うときは、市は、事業者と協議のうえ、次の各号に掲げる利率を超えない金利を付すものとする。
 - (1) 本契約が第99条又は第101条により解除されたときは、事業者の施設整備業務に係る当初借入として市が認めるもの（事業者の株主による劣後融資を除く。）に付された金利（当該当初借入れの金利が借り入れ当初の条件に従って見直されたときは見直し後の金利）と同等の利率
 - (2) 本契約が第102条、第103条、第104条、第105条により解除されたときは、別紙1のサービス対価A-3の計算に用いるのと同等の利率
- 4 前項に加え、市は、当該解除時点までに履行された運営・維持管理業務のうち、対応するサービス対価が支払われていない期間のサービス対価C及びDを事業者に対して支払う。
- 5 市は、第1項に規定される解除の場合において、事業者の本業務実施の結果が本契約等の内容を満たしているかを判断するため、終了前検査を行う。市は、検査の結果、各施設が本契約等の内容を満たしていない場合には、事業者に対し、各施設の修繕又は設備等の更新を求めることができ、事業者は速やかに修繕し、設備等を更新しなければならない。当該修繕又は設備の更新等に係る費用は、事業者が負担する。ただし、法令の変更に起因して必要となる修繕又は更新に係る費用については第112条に従い、不可抗力に起因して必要となる修

繕又は更新に係る費用は第 114 条に従い、それぞれ事業者及び市が負担する。

- 6 事業者は、市又は市の指定する第三者に対する運営・維持管理業務の引継ぎに必要な協力を合理的な範囲内で行う。当該協力に係る費用は、事業者が負担する。
- 7 第 12 条第 1 項第 1 号により、事業者が市の承諾を得て、第 1 項ないし第 4 項におけるサービス対価支払請求権を第三者に譲渡した場合、第 1 項、第 2 項、第 3 項柱書及び第 4 項において「事業者」とあるのは、「第 12 条第 1 項第 1 号により市の承諾を得た第三者」と読み替えるものとする。

第 110 条 （損害賠償、違約金等）

- 1 本契約が第 99 条、第 100 条又は第 101 条により解除されたときは、事業者は、市の請求により、次の金額の違約金を速やかに市に支払わなければならない。
 - (1) 本契約が第 50 条第 1 項に基づく本施設の引渡しの前に解除されたときは、サービス対価 A-1 及び A-2 の合計額の 10 分の 1 に相当する金額
 - (2) 本契約が第 50 条第 1 項に基づく本施設の引渡し後に解除されたときは、当該解除が生じた事業年度のサービス対価 C 及び D の合計額（運営・維持管理初年度に解除された場合は、次年度におけるサービス対価 C 及び D の合計額）の 10 分の 1 に相当する額
- 2 前項に定める本契約の解除の場合、事業者は、解除により市に生じた損害を賠償しなければならない。ただし、事業者が前項の違約金を市に支払ったときは、解除により市に生じた損害のうち支払い済みの違約金の全額を超える部分を支払えば足りるものとする。
- 3 市は、第 11 条による契約保証金の支払は第 1 項の違約金に充当する。
- 4 市は、第 1 項の違約金又は第 2 項の損害賠償が支払われないときは、前 2 条により市が事業者を支払うべき金額と対等額で相殺できるものとする。
- 5 第 102 条又は第 106 条により本契約が解除されたときは、市は、解除により事業者が生じた損害を賠償しなければならない。
- 6 第 103 条又は第 104 条により本契約が解除されたときは、市は、事業者が本業務を終了するために要する費用があるときは、これを負担する。
- 7 事業者が第 99 条第 2 項各号のいずれかに該当したときは、市が本契約を解除するか否か、又は指定管理者の指定を取り消すか否かにかかわらず、市は、本契約の契約金額の 10 分の 1 に相当する額の違約金を市が指定する期間内に支払うことを事業者に請求できるものとする。

第 11 章 法令の変更

第 111 条 （法令の変更）

- 1 事業者は、法令の変更により、本契約に従った業務の遂行ができなくなった場合には、その内容の詳細及び理由を直ちに市に対して通知しなければならない。
- 2 事業者は、履行不能状況が継続する期間中、本契約に基づく履行期日における義務が法令に違反することとなったときは、当該法令に違反する限りにおいて、履行期日における履行

義務を免れる。ただし、事業者は、法令の変更により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 3 市は、運営・維持管理期間開始後、前項に基づき履行義務を免れた期間に対応するサービス対価の支払いにおいて、事業者が履行義務を免れたことにより支出又は負担を免れた費用を控除することができる。
- 4 市は、事業者から第1項の通知を受領した場合には、速やかに事業者と協議する。当該協議にもかかわらず、変更された法令の公布日から90日以内に本契約の変更（供用開始日の変更を含む。）について合意が得られない場合には、市は、法令の変更への対応方法（供用開始日の変更を含む。）を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

第112条 （法令の変更による費用・損害の扱い）

- 1 法令の変更により、事業者の本事業の実施について合理的な増加費用及び損害が発生した場合には、次の各号のいずれかに該当する場合には市が負担し、それ以外の法令の変更については事業者が負担する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用及び損害、及び自由提案施設の整備並びに自由提案事業の実施に係る損害及び増加費用については、次の各号にかかわらず、事業者がすべて負担する。
 - (1) 本施設の整備及び運営・維持管理に関する法令の変更。ただし、当該法令のうち、本施設の整備及び運営・維持管理に関する事業以外の事業にも適用されるものを除く。
 - (2) 建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法令変更等（建築物の維持管理に関する法令変更等を含む。）
 - (3) 消費税及び地方消費税の税率及び課税対象の変更（役務、物品の調達にかかる消費税及び地方消費税の変更を除く。）
 - (4) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づき実施される公共施設等の整備等に係る税制上の措置の変更
 - (5) 法令変更等による増加費用で資本的支出に係るもの
- 2 法令の変更により、本事業の実施について事業者の負担する費用が減少した場合、前項の各号のいずれかに該当する場合には当該減少額に応じてサービス対価の減額を行い、それ以外の法令の変更についてはサービス対価の減額を行わない。

第12章 不可抗力等

第113条 （不可抗力）

- 1 事業者は、不可抗力の発生により、本契約に従った業務の遂行ができなくなった場合には、その内容の詳細及び理由を直ちに市に通知しなければならない。
- 2 事業者は、履行不能状況が継続する期間中、本契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。ただし、事業者は、早急に適切な対応措置を執り、不可抗力により相手方に発生す

る損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 3 市は、運営・維持管理期間開始後、前項に基づき履行義務を免れた期間に対応するサービス対価の支払いにおいて、事業者が履行義務を免れたことにより支出又は負担を免れた費用を控除することができる。
- 4 市は、事業者から第1項の通知を受領した場合には、速やかに事業者と協議する。当該協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から90日以内に本契約の変更（供用開始日の変更を含む。）について合意が得られない場合には、市は、不可抗力の対応方法（供用開始日の変更を含む。）を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

第114条（不可抗力による増加費用・損害の扱い）

不可抗力により、事業者の本事業の実施について合理的な増加費用及び損害が発生する場合には、以下のとおりとする。

- (1) 本契約締結から本施設の第50条第1項に基づく引渡しまでの期間中に不可抗力が生じた場合には、事業者が生じた本事業の実施に係る合理的な増加費用額及び損害額が同期間中の累計で、サービス対価 A-1 及び A-2 の合計の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合には、当該保険金額相当額は増加費用額及び損害額から控除する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用及び損害については、事業者がすべて負担する。
- (2) 本施設の第50条第1項に基づく引渡し後に不可抗力が生じた場合には、事業者が生じた本事業の実施に係る合理的な増加費用額及び損害額が、当該不可抗力が発生した事業年度中の累計で、当該不可抗力が発生した事業年度の前年度のサービス対価 C 及び D の合計（運営・維持管理初年度の場合は、運営・維持管理2年度めの運営・維持管理の対価の合計）の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合には、当該保険金額相当額は増加費用額及び損害額から控除する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用及び損害については、事業者がすべて負担する。
- (3) 前2号にかかわらず、自由提案施設の整備及び自由提案事業の実施に係る損害及び増加費用は、すべて事業者が負担する。

第115条（第三者の責めに帰すべき事由による本施設の損害）

- 1 第三者の責めに帰すべき事由により本施設に損害が生じた場合においては、当該第三者に対する損害賠償の請求は、事業者の責任及び費用負担において行うものとし、前2条の規定は適用しない。
- 2 前項に基づき事業者が第三者に対する損害賠償の請求を行うべき場合において、事業者が過失なくして前項の第三者を知ることができないときその他やむを得ない事由があるときは、事業者は、各施設の損害の状況、当該損害の修復の方法及び当該第三者に損害の負担を求め

ることができない理由（以下本条において「各施設の損害の状況等」という。）を市に通知しなければならない。

- 3 市は、前項の規定による通知を受けたときは、直ちに調査を行い、前項の各施設の損害の状況等を確認し、その結果を事業者に通知しなければならない。
- 4 事業者は、前項の規定により本施設の損害の状況等が確認されたときは、当該損害が生じた各施設を本契約等に適合させるために要する費用（維持管理業務に含まれるもの、第三者から損害賠償を受けた部分、第 53 条第 1 項の規定により付された保険等によりてん補された部分、及び自由提案事業に係る部分を除く。）の負担を市に請求することができる。ただし、本施設の損害が利用者によって生じたものであるとき、又は第三者による本施設への損害が事業者の善管注意義務又は管理義務の違反により生じた場合には、当該費用を事業者が負担するものとする。
- 5 市は、前項の規定により事業者から費用の負担の請求があったときは、当該費用の額（当該費用のうち通常生すべきものに係る額に限る。）を負担しなければならない。
- 6 第 1 項に基づき市が第三者に対する損害賠償の請求を行う場合において、市が請求するときは、事業者は、市の請求に従い、各施設の損害の状況及び当該損害の修復の方法等を確認し、その結果を市に通知しなければならない。

第 13 章 知的財産権等

第 116 条 （著作物の利用及び著作権）

- 1 市は、設計図書等、本施設について、市の裁量により無償で利用する権利（公表、改変、複製、展示、頒布、翻案する権利を含む。以下本条において同じ。）を有するものとし、その権利は、本契約の終了後も存続する。ただし、事業者固有の技術等に関する事項を市が使用するに際しては、事業者と協議を行うものとする。
- 2 設計図書等、本施設等が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に定める著作物に該当する場合における著作権者の権利の帰属については、同法に定めるところによる。
- 3 設計図書等、本施設等が著作権法第 2 条第 1 項第 1 号に定める著作物に該当する場合における著作権者の権利に関して、事業者は、あらかじめ市の承諾を受けた場合を除き、次の各号の行為を自ら行い、又は著作権者をして行わせてはならない。
 - (1) 著作権法第 19 条第 1 項、第 20 条第 1 項、第 25 条、第 26 条第 1 項、第 26 条の 2 第 1 項、第 26 条の 3 に規定する権利の行使
 - (2) 著作権の譲渡及び承継

第 117 条 （著作権の侵害の防止）

- 1 事業者は、設計図書等、本施設を利用する行為が、第三者の著作権を侵害するものではないことを市に保証する。

- 2 事業者は、前条第1項ないし第3項に規定する市による設計図書等、本施設の利用のために第三者からの許諾等を受ける必要かおる場合には、自らの責任及び費用負担において、市のために必要な許諾等を取得する。
- 3 事業者は、設計図書等、本施設を利用する行為が第三者の著作権を侵害することにより第三者が受けた損害の賠償をしなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずる。市が賠償額を負担し、又は必要な措置を講じるための費用を負担したときには、事業者は、市に対し、市が負担した賠償額又は費用の全額を補償する。ただし、損害の発生が本契約等のいずれにも基つかない市の提案又は指示に起因する場合はこの限りではない。

第118条 (特許権等の使用)

事業者は、特許権等の工業所有権の対象となる技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、当該使用が市の提案又は指示による場合はこの限りではない。

第14章 その他

第119条 (公租公課の負担)

- 1 本契約に基づく業務の遂行に関する租税は、すべて事業者の負担とする。
- 2 市は、事業者に対してサービス対価に係る消費税及び地方消費税を除き、一切租税を負担しない。

第120条 (情報の開示等)

市は、事業者が要求水準書に基づき提出し、又はその他本事業に関して市に提出した書類に記録された情報について、福岡市情報公開条例その他の法令の規定の定めるところにより開示することができる。

第121条 (財務書類の提出)

- 1 事業者は、会社法第326条第2項に従い、その定款に会計監査人及び監査役の設置に係る規定を置き、この契約期間中これを維持しなければならない。
- 2 事業者は、この契約の終了に至るまで、会計監査人及び監査役の監査を受け、その監査実施報告書の写しのほか、次に掲げる書類を各事業年度の最終日から3ヵ月以内に市に提出するものとする。
 - (1) 当該定時株主総会に係る事業年度における公認会計士又は監査法人による監査済みの会社法第435条第2項に定める計算書類、その附属明細書

- (2) 前号に係る監査報告書の写し
 - (3) 当該事業年度における事業収支実績報告書その他市が合理的に要求する書類
- 3 市は、事業者から提出された前項の財務書類を公開することができる。
- 4 市は、本事業の健全かつ適切な運営を確保するため必要があると認めるときは、その費用負担において、その指名する公認会計士又は監査法人に事業者の財務状況を調査させることができる。

第 122 条 （事業者が第三者と締結する損害賠償額の予定等）

本契約の規定により市が増加費用若しくは損害を負担し、又は賠償する場合において、当該増加費用又は損害が本事業を行うため事業者が第三者（事業者に融資する金融機関等を除く。）と締結した契約により支払うべき損害賠償額の予定その他の契約終了又は変更時に支払うべき金銭債務に基づくものであるときは、市が負担し、又は賠償する増加費用又は損害の額は、当該第三者に現に生じた損害であって、通常生すべきものの額に限る。

第 123 条 （遅延損害金）

市又は事業者が、本契約に基づく支払を遅延した場合には、未払額につき遅延日数に応じ、福岡市契約事務規則に定める率を乗じて計算した額の遅延利息をそれぞれ相手方に支払わなければならない。

第 124 条 （秘密保持）

- 1 事業者は、本事業に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。
- (1) 開示の時に公知である情報
 - (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
 - (3) 開示者が本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
 - (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
 - (5) 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報
 - (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - (7) 市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
 - (8) 市が市議会の請求に基づき開示する情報
- 2 事業者は、本業務の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
- 3 事業者から委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者による第 1 項及び前項の違反は、事業者による違反とみなす。
- 4 事業者は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼などを行う場合など、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に

必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

- 5 前項の場合において、事業者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。
- 6 事業者は、本契約締結後直ちに、事業者から本事業の全部又は一部の委託を受けた者をして、秘密情報を漏らさない旨の誓約書（前項の内容の確認を含む。）を市に提出させなければならない。
- 7 事業者は、前項の受託者が更に業務の一部を他の第三者に委託する場合には、当該受託者をして、当該第三者に守秘義務を負わせ、当該第三者をして秘密情報を漏らさない旨の誓約書（第5項の内容の確認を含む。）を市に提出させなければならない。
- 8 事業者は、本事業に関して作成した各種計画書、報告書、資料その他一切の書類について、その保管場所を市に通知しなければならない。事業者は、保管場所について、市から変更その他の要求があった場合には、これに従わなければならない。

第125条（個人情報保護）

- 1 事業者は、本業務を遂行するに際して知り得た、市が貸与するデータ及び帳票、資料等に記載された個人情報並びに当該情報から事業者が作成した個人情報（以下これらを「個人情報」と総称する。）を、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び福岡市個人情報保護条例（平成17年条例第103号）を遵守して取り扱う責務を負い、その秘密保持に厳重な注意を払わなければならない。
- 2 事業者は、個人情報を、本事業の遂行以外の目的で使用してはならない。
- 3 事業者から委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者による第1項及び前項の違反は、事業者による違反とみなす。
- 4 事業者は、個人情報を、本事業の業務を遂行するために必要な場合を除き、複写又は複製することはできない。
- 5 事業者は、本事業の業務の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び認驗を有する業務責任者をして、厳重な注意をもって個人情報を管理させなければならない。
- 6 事業者は、個人情報の管理に関して漏洩その他の事故が生じた場合には、市に対し、速やかに報告する。
- 7 市は、必要に応じて、事業者による個人情報の管理状況について立入調査を行うことができ、事業者は当該立入調査に協力しなければならない。
- 8 事業者は、本事業の業務が終了後、市に対し、速やかに個人情報が記載された資料その他一切の情報媒体を返還する。
- 9 前8項に定めるほか、事業者は、個人情報の保護に関する事項について、市の指示に従わなければならない。
- 10 事業者は、事業者から委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者に前9項に定める事業者の義務と同様の義務を課し、当該者をして、市に対し当該義務を負う旨の誓約書を差入れさせる。

第 126 条 （本契約の変更）

本契約は、市及び事業者の書面による合意によってのみ変更することができる。

第 127 条 （株主に関する誓約）

- 1 事業者は、事業者の株主をして、原則として本契約終了日まで事業者の株式を保有させるものとし、本事業の安定的遂行及びサービス水準の維持・向上等を目的とし、あらかじめ書面により市の同意を得た場合に限り、その全部又は一部を第三者に対して譲渡することができるものとする。
- 2 事業者は、本事業の安定的遂行及びサービス水準の維持・向上等を目的とし、事業者の株主をしてあらかじめ書面により市の同意を得た場合に限り、事業者の株式の全部又は一部に対して担保を設定させることができる。
- 3 第 1 項の取扱いは、事業者の株主間において事業者の株式の全部又は一部を譲渡しようとする場合についても同様とする。
- 4 事業者は、事業者の株主をして、本契約の締結に当たり、基本協定書の別紙による出資者誓約書を市に対して提出させるものとする。本契約締結後新たに事業者の株主となった者についても同様とする。

第 128 条 （融資団との協議）

- 1 市は、必要と認めた場合には、本事業に関して、事業者に融資を行う融資団との間で協議を行い、次に掲げる事項を含む直接協定を締結することができるものとし、事業者は、市が直接協定を締結した後に、当該直接協定を締結した融資団から融資を受けうるものとする。また、市が要求する場合には、事業者は、融資団へ提出した書類の写し及び情報を市に対して自ら提出し又は融資団をして提出させるものとする。
 - (1) 市が本契約に関して事業者に損害賠償を請求し、又は本契約を終了させる際の融資団への事前通知及び融資団との協議に関する事項
 - (2) 事業者の株式又は出資の全部若しくは一部を、出資者から第三者に対して譲渡させるに際しての融資団との間で行う事前協議に関する事項
 - (3) 融資団が事業者への融資について期限の利益を喪失させ、又は担保権を実行するに際しての市との間で行う事前協議及び市による承諾又は市に対する通知に関する事項
 - (4) 市による本契約の解除に伴う措置に関する事項
 - (5) 事業者が保有する権利及び資産並びに事業者が発行する株式に融資団が担保を設定し、又は行使する際の市との間で行う事前協議に関する事項
 - (6) 融資団が、自身の保有する事業者に対する債権回収・保全の状態及び事業者の財務状況に関する市に対する報告に関する事項
- 2 前項第 5 号に関し、事業者が保有する権利に融資団が担保権を設定するときは、第 96 条第 4 項に基づいて市が相殺する権利を害してはならない。

附則

第1条 (構成員等の資格喪失)

市は、構成員又は協力企業のいずれかの者が、本契約の仮契約の締結のときから本契約の締結までの間に、入札説明書に定める参加資格要件を満たさなくなったときは、本契約の本契約を締結しないことができる。

別紙1 サービス対価の算出方法及び支払方法

1 サービス対価の構成

サービス対価の対象となる施設整備費、開館準備費、運営・維持管理費、光熱水費の内訳は、以下のとおりとする。

項目	内訳	構成される費用の内容
施設整備の対価 (サービス対価 A)	A-1 (一括払い分)	① 事前調査及びその関連業務に要する費用 ② 設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可等の業務に要する費用 ③ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務に要する費用 ④ 工事監理業務に要する費用 ⑤ 備品等調達・設置業務に要する費用 ⑥ SPC の開業に伴う費用 ⑦ 引渡日までの SPC の運営費 ⑧ 融資関連手数料 ⑨ 建中金利 ⑩ その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
	A-2 (割賦元本)	① A-2 (割賦元本) に対応する割賦支払に必要な割賦手数料
	A-3 (割賦金利)	① A-2 (割賦元本) に対応する割賦支払に必要な割賦手数料
開館準備の対価 (サービス対価 B)	開館準備費	① 運営準備業務に要する費用 ② 事前受付業務に要する費用 ③ 広報業務に要する費用 ④ オープニングイベント業務に要する費用
運営・維持管理の対価 (サービス対価 C)	C-1 (運営業務費)	① 全体管理業務に要する費用 ② 利用受付・案内業務に要する費用 ③ 広報業務に要する費用 ④ 駐車場管理運営業務に要する費用 (自由提案事業に要する費用は除く。)
	C-2 (維持管理業務費)	① 建築物保守管理業務に要する費用 ② 建築設備保守管理業務に要する費用 ③ 修繕・更新業務に要する費用 ④ 環境衛生管理業務に要する費用 ⑤ 設備備品保守管理業務に要する費用 ⑥ 植栽維持管理業務に要する費用 ⑦ 外構施設保守管理業務に要する費用 ⑧ 清掃業務に要する費用 ⑨ 警備業務に要する費用 ⑩ 事業期間終了時の引継業務に要する費用
	C-3 (その他費用)	① 運営・維持管理期間中の保険料 ② 一般管理費 ③ 法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び事業者の税引き後利益 ④ その他運営・維持管理に関して必要となる費用
運営・維持管理に要する光熱水費の対価 (サービス対価 D)	光熱水費	① 運営・維持管理に要する光熱水費

2 サービス対価の算出及び支払方法

① サービス対価の仕組み

市が事業者を支払うサービス対価は、事業者が当該業務に要する費用から事業者が自由提案事業を通じて得る収入を除いた額とする。

費用		収入の区分
施設整備に要する費用	<ul style="list-style-type: none"> ・要求施設の整備に要する費用 ・自由提案施設の整備に要する費用のうち、市の負担分 ・割賦手数料 	サービス対価 A (施設整備の対価)
	<ul style="list-style-type: none"> ・自由提案施設の整備に要する費用のうち、事業者の負担分 	自由提案事業に係る収入等
開館準備に要する費用		サービス対価 B (開館準備の対価)
運営・維持管理に要する費用	<ul style="list-style-type: none"> ・下記★を除く業務の運営・維持管理に要する費用 	サービス対価 C (運営・維持管理の対価)
	<ul style="list-style-type: none"> ★自由提案事業に要する費用 (光熱水費を含む) 	自由提案事業に係る収入等
光熱水費 (上記★に要するものを除く)		サービス対価 D (光熱水費の対価)

3 サービス対価の算出方法

(1) 施設整備の対価 (サービス対価 A)

① サービス対価 A-1 (一括払い分)

サービス対価 A-1 は、本施設の施設整備の対価のうち、社会資本整備総合交付金の相当額 (以下、「交付金相当額」という。) とする。

交付金相当額として以下に示す金額を支払う。

$$[\text{交付金相当額}] = [\text{交付対象事業費上限額}] \times 40\%$$

$$[\text{交付対象事業費上限額}] = X + Y$$

X : [地域交流センターのうち図書館分館分及び自由提案施設分を除く施設整備費で 1,734,911 千円を超えない額]

Y : [地域交流センターのうち図書館分館の施設整備費相当額]

ただし、交付金相当額は交付状況により変更する可能性があり、一括払い分であるサービス対価 A-1 の増減分は、サービス対価 A-2 の金額を増減させることにより対応する。

② サービス対価 A-2 (割賦元本) 及びサービス対価 A-3 (割賦金利)

サービス対価 A-2 (割賦元本) 及びサービス対価 A-3 (割賦金利) は、本施設の引渡日以降、割賦払いについて支払う。割賦支払の毎回の金額は、以下の前提で計算した金額とする。

元本総額	施設整備に要する費用から下記 (a) 及び (b) を控除した金額 (a) 自由提案施設の整備に要する費用のうち、事業者負担分 (b) サービス対価 A-1 (一括払い分) に相当する金額
------	--

支払回数	第1回の支払を2021年9月末日とし、以降、3月末及び9月末の年2回払いの全32回払いとする。
返済方法	元利均等方式
割賦金利（年利）	基準金利+提案スプレッド（%）
基準金利	本施設の引渡し日の2営業日前（銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日）のTOKYO SWAP REFERENCE RATE 6ヵ月LIBOR ベース 15年物（円-円）金利スワップレート（基準日午前10時。テレレート17143ページ。）とする。ただし、基準金利がマイナスとなった場合には、基準金利を0%とする。 なお、入札時における基準金利は、0.479%とする。

(2) 開館準備の対価（サービス対価B）

開館準備の対価（サービス対価B）は、要求水準書に示す以下の業務に要する費用の合計とする。

- 運営準備業務
- 事前受付業務
- 広報業務
- オープニングイベント業務

(3) 運営・維持管理の対価（サービス対価C）

運営・維持管理の対価は下記①から④までの業務に要する費用とする。

① サービス対価C-1（運営業務費）

サービス対価C-1（運営業務費）は、以下の業務に要する費用とする。なお、当該業務には、独立採算事業として実施する「自由提案事業」に要する費用は含まれないものとする。

- 全体管理業務に要する費用
- 利用受付・案内業務に要する費用
- 広報業務に要する費用
- 駐車場管理運営業務に要する費用

② サービス対価C-2（維持管理業務費）

サービス対価C-2（維持管理業務費）は、以下の業務に要する費用とする。

- 建築物保守管理業務に要する費用
- 建築設備保守管理業務に要する費用
- 修繕・更新業務に要する費用
- 環境衛生管理業務に要する費用
- 設備備品保守管理業務に要する費用
- 植栽維持管理業務に要する費用
- 外構施設保守管理業務に要する費用
- 清掃業務に要する費用
- 警備業務に要する費用

- 事業期間終了時の引き継ぎ業務に要する費用

③ サービス対価 C-3 (その他費用)

サービス対価 C-3 (その他費用) は、以下の業務に要する費用とする。

- 運営・維持管理期間中の保険料
- 一般管理費
- 法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び事業者の税引後利益
- その他運営・維持管理に関して必要となる費用

(4) 光熱水費の対価 (サービス対価 D)

光熱水費の対価は以下の通りとする。

サービス対価 D-1	電気料金
サービス対価 D-2	ガス料金
サービス対価 D-3	水道料金
サービス対価 D-4	下水道料金
サービス対価 D-5	その他料金 (プロパンガス、灯油 等)

4 サービス対価の支払方法

(1) 施設整備の対価 (サービス対価 A) の支払方法

① サービス対価 A-1 (一括払い分)

事業者は、本施設の引渡後、適法な請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

② サービス対価 A-2 (割賦元本) 及び A-3 (割賦金利)

上記 3 (1) ②の定めに従い、各回の割賦元利金支払額をもって行う。事業者は、各回において適法な請求書を市に発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市は支払いを行う。

(2) 開館準備の対価 (サービス対価 B) の支払方法

事業者は開館準備業務の終了後、適法な請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

(3) 運営・維持管理の対価 (サービス対価 C) の支払方法

事業者は、各四半期の業務終了時に四半期報を提出する。市は「別紙 2 モニタリング及びサービス対価の減額等」に基づく確認を行い、当該四半期の支払金額を通知する。事業者は当該支払金額を記載した適法な請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

第 1 回の支払を 2021 年 7～9 月分とし、以降、10 月～12 月分、1 月～3 月分、4 月～6 月分、7 月～9 月分と 3 ヶ月ごと、事業期間中全 63 回払いとする。第 2 回支払から第 63 回

支払までのサービス対価はそれぞれ同額とする。

(4) 光熱水費の対価（サービス対価 D）の支払方法

事業者は、上記（3）の運営・維持管理の対価（サービス対価 C）と合わせ、適法な請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

第 1 回の支払を 2021 年 7～9 月分とし、以降、10 月～12 月、1 月～3 月分、4 月～6 月分、7 月～9 月分と 3 ヶ月ごと、事業期間中全 63 回払いとする。第 2 回支払から第 63 回支払までのサービス対価はそれぞれ同額とする。

5 サービス対価の改定

(1) 施設整備の対価（サービス対価 A）の改定

① 施設整備の対価（サービス対価 A-1 及び A-2）の物価変動に伴う改定

サービス対価 A-1（一括払い分）及び A-2（割賦元本）について、物価変動による改定を次のとおり行う。ただし、改定の結果は、サービス対価 A-1（一括払い分）の変動分を含めて、すべてサービス対価 A-2（割賦元本）に反映させるものとし、サービス対価 A-1（一括払い分）の金額は変更しない。

ア 改定の時期

物価変動に伴うサービス対価 A-1 及び A-2 の改定は、着工前及び建設期間中（工事着手時から工事完成 2 ヶ月前までの期間）に請求することができる。

イ 対象となる費用

設計費、工事監理費を除いた、直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費とする（建築工事、電気設備工事費、空調設備工事費、給排水設備工事費など各種工事を含む。）。

ウ 着工前における改定方法

2017 年 12 月の指標値と本施設の着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

改定する際の基準となる指標、物価変動の基準となる指標は、「建設物価」（財団法人建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数（福岡市）：構造別平均 RC」の「建築」「設備」とし、改定の計算式は以下のとおりとする。

$$B = (A \times a) - \text{サービス対価 A-1 のうち直接工事費}$$

A：事業契約書に示されたサービス対価 A-1 及び A-2 のうち直接工事費

B：本施設の着工日における改定後のサービス対価 A-2 のうち直接工事費

a：本施設着工日の属する月の指標値／2017 年 12 月の指標値

エ 建設期間中における改定方法

建設期間中の物価変動に伴う改定は、「福岡市建設工事請負契約書」第 25 条に基づき以下のとおり行うものとし、詳細は運用マニュアルに準じるものとする。

なお、改定の際に用いる指標は以下を基本とする。

建設期間中における改定においても、上記ウと同様に、サービス対価 A-2 において調整する。

- ・建設物価（建設物価調査会 月刊）
- ・建築コスト情報（建設物価調査会 季刊）
- ・建築施工単価（建設調査会 季刊）

<p>全体スライド (第 1 項～第 4 項)</p>	<p>市及び事業者は、本施設の建設期間内で着工日から 12 月経過した後日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により、着工時に改定した直接工事費が不相当となったと認めるときは、相手方に対してサービス対価 A の変更を請求することができる。</p> <p>上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額と変動後の残工事費相当額との差額のうち変動前残公費相当額の 1.5%を超える額につき、サービス対価 A の変更を行う。</p> <p>変動前残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とする。</p> <p>全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。</p>
<p>単品スライド (第 5 項)</p>	<p>特別な要因により本施設の工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、サービス対価 A が不相当となったときは、市又は事業者は、サービス対価 A の変更を請求することができる。</p>
<p>インフレスライド (第 6 項)</p>	<p>予期することのできない特別の事情により、本施設の工期内に日本国内において急激なインフレーションまたはデフレーションを生じ、サービス対価 A が著しく不相当となったときは、市又は事業者は、サービス対価の変更を請求することができる。</p>

② 金利変動に伴うサービス対価 A-3 の改定

金利変動に伴う基準金利の改定については、上記 3 (1) ②を参照のこと。

(2) 開館準備の対価（サービス対価 B）

開館準備の対価（サービス対価 B）の改定は行わない。

(3) 運営・維持管理の対価（サービス対価 C）の改定

運営・維持管理の対価（サービス対価 C）のうち、C-1（運営業務費）及び C-2（維持管理業務費）については、物価変動に伴う改定を行うものとし、C-3（その他経費）の改定は行わない。

ア 改定方法

改定にあたっては、イの計算方法に基づき各年度 4 月 1 日以降のサービス対価を改定

する。なお、改定率に少数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は1年に1回とする。

イ N年度の改定方法

N年度のサービス対価は、X年7月（前回改定時）の指標とN-1年7月の指標とを比較して1.5%を超える変動があった場合、N-1年度のサービス対価に、X年7月の指標とN-1年7月の指標に基づいて設定した改定率を乗じて改定する。なお、第1回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の7月と2021年7月の指標により算定する。

計算式は以下のとおりとする。

$$P_n = P(n-1) \times \text{改定率 } n$$

P_n : N年度のサービス対価

$P(n-1)$: N-1年度のサービス対価

改定率 n : N-1年7月の指標 / X年7月（前回改定時）の指標

ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$ の場合、N年度のサービス対価は改定しない。

ウ 使用する指標

サービス対価の改定にあつて使用する指標は次の通りとする。

項目	対象費用	使用する指標
C-1	運營業務費	毎月勤労統計調査・賃金指数（厚生労働省）
C-2	維持管理業務費	・就業形態別きまって支給する給与（調査全産業、一般労働者30人以上）
C-3	その他費用	改定は行わない

(4) 光熱水費の対価（サービス対価D）の改定

光熱水費の対価（サービス対価D）については、物価変動に伴う改定を行う。

ア 改定方法

改定にあたっては、イの計算方法に基づき各年度4月1日以降のサービス対価を改定する。なお、改定率に少数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は1年に1回とする。

イ N年度の改定方法

N年度のサービス対価は、X年9月（前回改定時）の指標とN-1年9月の指標とを比較して1.5%を超える変動があった場合、N-1年度のサービス対価に、X年9月の指標とN-1年9月の指標に基づいて設定した改定率を乗じて改定する。なお、第1回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の9月と2021年9月の指標により算定する。

計算式は以下のとおりとする。

$$P_n = P(n-1) \times \text{改定率 } n$$

P_n : N年度のサービス対価

$P(n-1)$: N-1年度のサービス対価

改定率 n : N-1年9月の指標 / X年9月（前回改定時）の指標

ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$ の場合、N年度のサービス対価は改定しない。

ウ 使用する指標

サービス対価の改定にあつて使用する指標は次の通りとする。

項目	対象費用	使用する指標
D-1	電気料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・電気代（福岡市）
D-2	ガス料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・都市ガス代（福岡市）
D-3	水道料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・水道料（福岡市）
D-4	下水道料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・下水道料（福岡市）
D-5	その他料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・プロパンガス（福岡市） ・灯油（福岡市）

6 消費税及び地方消費税の税率変更の場合の取扱い

消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）及び関連法令の変更に伴い、消費税及び地方消費税率が変更された場合、市は、当該変更の内容（経過措置を含む。）に従い、サービス対価の支払に係る消費税及び地方消費税を支払うものとする。

7 サービス対価の減額等

市は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、施設整備業務、開館準備業務及び運営・維持管理業務の実施状況が、本契約等に適合しない場合には、本契約等の規定に従い、事業者に対し、業務改善及び復旧に関する勧告やサービス対価の減額等の措置をとるものとする。

詳細については、「別紙 2 モニタリング及びサービス対価の減額等」を参照すること。

別紙2 モニタリング及びサービス対価の減額等

1 総則

(1) 基本的考え方

① モニタリングの基本的考え方

事業期間を通じて適正かつ確実に事業が遂行されるよう、事業者が実施する各業務の実施状況及び経営管理の状況について、事業者自らが確認及び管理するとともに、市がこれをモニタリングし、要求水準（要求水準を超える提案内容を含む。以下同じ。）を達成していること及び達成しないおそれがないことを確認する。

② 改善要求等の措置の基本的考え方

市は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰す事由により、業績等が要求水準を達していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して、改善勧告、サービス対価の減額、契約解除等の改善要求措置を講ずる。

(2) モニタリングの方法

① 事業者は、適正かつ確実に事業を遂行するため、事業契約又は要求水準に基づき、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期、実施体制、収支等を示した各種計画書を市に提出して確認を受ける。

② 事業者は、上記①の計画等に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が要求水準を達成していることを確認する。

③ 事業者は、事業契約又は要求水準に定められる書類を所定の時期までに市に提出し、上記②による確認の状況を報告する。

④ 市は、事業者の報告に基づき、事業者の各業務の実施内容が要求水準を達成していることを確認する。

⑤ 市によるモニタリングについては、上記③の事業者の提出する書類のうち、下記2に示す書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

(3) 改善要求措置の方法

① 改善勧告及び改善・復旧の措置

ア 改善勧告

市は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が要求水準を達成していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して、直ちに改善及び復旧を図るよう改善勧告を行う。

イ 改善・復旧計画書の作成及び確認

事業者は、改善勧告に基づき、次に掲げる事項について示した改善・復旧計画書を作成して、改善勧告を受けた日から14日以内に市に提出する。

- ・業務不履行の内容及び原因
- ・業務不履行の状況を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者
- ・事業の実施体制及び実施計画等についての必要な改善策

市は、事業者が提出した改善・復旧計画書の内容が、業務不履行の状況を改善及び復旧できる合理的なものであることを確認する。なお、市は、その内容が、業務不履行の状況を改善及び復旧できるものとなっていない、又は合理的でないと判断した場合、改善・復旧計画書の変更及び再提出を求めることができるものとする。

ただし、業務不履行の改善に緊急を要し、応急処置等を行うことが合理的と判断した場合については、上記によらず、事業者は自らの責任において適切に応急処置等を行うものとし、これを市に報告する。

ウ 改善・復旧の措置及び確認

事業者は、改善・復旧計画書に基づき、業務を実施する企業に対して適切に指導等を行いつつ、直ちに改善及び復旧を図り、市に報告する。市は、事業者からの報告を受け、改善及び復旧が図られたことを確認する。

エ 再改善勧告

改善・復旧計画書が提出されない場合、改善・復旧計画書に定められた期限までに改善及び復旧が図られたことが確認できない場合等は、再度上記アの改善勧告を行う。

② 支払の減額措置

改善勧告を行った場合は、市は、サービス対価の減額又は罰則点の付与の用途を講ずる。詳細な減額方法及び罰則点の付与方法は、3に示すとおりとする。

③ 各業務を実施する企業の変更

改善勧告を複数回繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、市は、事業者との協議により、業務不履行となっている業務を実施する企業の変更を求めることができるものとする。

④ 契約解除

改善勧告を複数回繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、市は、事業者の債務不履行と判断して、契約を解除できるものとする。

2 各業務等に係る確認方法

(1) 施設整備に係る確認方法

① 基本的な考え方

施設整備に係るモニタリングは、要求水準の確保を図るために各業務が適切に実施されているかどうかを、各業務の責任者が要求水準に基づき業務の管理及び確認を行った上で、事業者は自らにより確認し、市はその報告に基づき確認を行う。その手順は、「1 (2) モニタリングの方法」による。

事業者は、各業務の履行について要求水準確認計画書による確認を行うとともに、施設整備業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の施工状況を基に要求水準を満たしているかどうかの確認を行い、要求水準確認報告書を作成し、市に提出するとともに、報告を行う。

市は事業者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、要求水準確認報告書、各提出書類及び実際の施工状況を基に、要求水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。

また、市は必要と判断した場合は、施工状況の重点的な確認を行う場合がある。

② 書類による確認

事業者は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに市に提出し、要求水準の達成状況について確認を受ける。

ア 要求水準確認計画書・同報告書

	提出書類	提出時期
i	要求水準確認計画書	設計業務の着手時期
ii	要求水準確認報告書	基本設計完了時 実施設計完了時 竣工時

なお、要求水準確認計画書・同報告書の作成は、事業契約に定めるとおり各業務につき関係法令に基づく責任を負う者が実施するものとするが、事業者はこれを提出し包括的な責任を負う。

イ 各提出書類

	提出書類	提出時期
i	全体スケジュール表	事業契約締結後速やかに
ii	事前調査要領書	事前調査着手前
iii	事前調査報告書 敷地工程測図、敷地測量図、真北測量図	事前調査完了後
iv	設計計画書	設計の着手前
v	基本設計図書	基本設計完了時
vi	実施設計図書	実施設計完了時
vii	施工計画書等	建設工事着手前

viii	施工記録	工事完成時
ix	工事監理報告書（月報）	毎月
x	竣工図書等	竣工確認時

③ 中間確認

市は、以下に示す事情により、施工品質の確保のために重要と判断した場合は、施工の各段階で、品質等について設計図書又は要求水準確認計画書に従っているかどうか又は要求水準を満たしているかの確認（以下「中間確認」という。）を行う。

ア 要求水準を満たさないことが完成検査時点で発見することが困難である場合

イ 完成検査時点において要求水準書を満たしていないことが発見されたとしてもその修補を行うことが経済的・時間的・技術的に極めて困難である場合

なお、市は、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧に係る費用は、事業者の負担とする。

④ 実地における確認

工事の特に重要な工程その他市が必要と認める時は、市は実地における確認を行う。

(2) 開館準備に係る確認方法

① 日常の確認等（開館準備期間中の維持管理業務に限る）

ア 事業者による確認

- ・ 毎日自らの責任により従業者の業務遂行状況及び要求水準達成状況について確認を行う。
- ・ 確認結果に基づき、日報を毎日記入し、月ごとにとりまとめて市に提出する。
- ・ 法定の点検記録・測定記録を行い、市に提出する。
- ・ 業務不履行があった場合、「重大な事象」が発生した場合又は従業者等から苦情があった場合には市に直ちに報告する。

イ 市によるモニタリング

- ・ 業務遂行状況について、事業者の提出した日報その他事業者からの報告及び従業者等からの直接の苦情に基づき確認する。
- ・ 従業者等から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知する。

② 定期的確認等

事業者は、開館準備業務計画書を作成し、それに基づく従業者の業務遂行状況及び要求水準達成状況を自ら確認の上、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。

	提出書類	提出時期
i	開館準備業務計画書	本施設の基本設計に着手するまで
ii	開館準備業務報告書	各四半期末

③ 随時モニタリング

市は、従業者等からの苦情があった場合その他市が必要と判断した場合は、随時に、業務遂行状況について、事業者から必要な報告を求める。

④ 実地における確認

①から③までのモニタリングの実施に当たり、市が必要と認めるときは、市は実地における確認を行う。事業者は市の実地における確認に必要な協力を行う。

(3) 運営・維持管理に係る確認方法

① 日常の確認等

ア 事業者による確認

- ・ 毎日自らの責任により従業者の業務遂行状況及び要求水準達成状況について確認を行う。
- ・ 確認結果に基づき、日報を毎日記入し、月ごとにとりまとめて市に提出する。
- ・ 法定の点検記録・測定記録を行い、市に提出する。
- ・ 業務不履行があった場合、「重大な事象」が発生した場合又は従業者若しくは利用者等から苦情があった場合には市に直ちに報告する。

イ 市によるモニタリング

- ・ 業務遂行状況について、事業者の提出した日報その他事業者からの報告及び従業者等からの直接の苦情に基づき確認する。
- ・ 従業者及び利用者等から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知する。

② 定期的確認等

事業者は、業務計画書を作成し、それに基づく従事職員の業務遂行状況及び要求水準達成状況を自ら確認の上、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。

	提出書類	提出時期
i	業務計画書	基本計画 : 事業開始の6ヵ月前まで
ii	業務報告書	各月末、各四半期末、各年度末

③ 随時モニタリング

市は、従業者等からの苦情があった場合その他市が必要と判断した場合は、随時に、業務遂行状況について、事業者から必要な報告を求める。

④ 実地における確認

①から③までのモニタリングの実施に当たり、市が必要と認めるときは、市は実地における確認を行う。事業者は市の実地における確認に必要な協力を行う。

(4) 経営管理に係る確認方法

① 書類による確認

事業者は、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。
 なお、市は事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがあるなど、必要に応じて追加の財務状況等に係る書類の提出、報告を求めることができる。

	提出書類	提出時期
i	事業収支計画書	事業契約締結後速やかに 事業収支計画書の変更後速やかに
ii	事業者の定款の写し	事業契約の締結後 7 日以内 定款の変更後 7 日以内
iii	株主名簿の写し	事業契約の締結後 7 日以内 株主名簿の変更後 7 日以内
iv	実施体制図	事業契約の締結後 7 日以内 実施体制の変更後 7 日以内
v	事業者が締結する契約又は覚書の一覧（保険契約の一覧を含む）	事業契約の締結後 7 日以内 一覧に変更が生じてから 7 日以内
vi	事業者が締結する契約又は覚書等の写し（保険契約を含まない）	契約又は覚書等の締結予定日又は変更予定日の 14 日前まで 締結又は変更後 14 日以内
vii	株主総会の資料及び議事録又は議事要旨	株主総会の会日から 14 日以内
viii	取締役会の資料及び議事録又は議事要旨	取締役会の会日から 14 日以内
ix	当該定時株主総会に係る事業年度における公認会計士又は監査法人による監査済みの会社法第 435 条第 2 項に定める計算書類及びその附属明細書	事業年度の最終日から 3 ヶ月以内
x	上記 ix に係る監査報告書の写し	
x i	当該事業年度における事業収支実績報告書 その他市が合理的に要求する書類	

ア 財務状況に関するモニタリング

市は、公認会計士等による監査済みの財務書類等の提出を事業者に義務づける。これにより事業者の財務状況を確認する。これに加えて、会計データに反映される取引が事業計画通りに事業を遂行した結果であるかどうかや、その結果が事業者の財務状況を悪化させるものかどうか等の確認を行う。この際、事業者の財務書類では事業計画との関係が確認できない場合は、必要に応じて、会計データに反映される取引に関する契約書類や、事業者の実施体制、リスク対応、資金収支、事業者の経営活動等の確認を行う。

イ 実施体制についてのモニタリング

市は、事業者の定款、登記簿謄本、株主名簿や事業者が締結する契約等により、事業契約の締結前に事業者が設立されたかどうか、業務遂行体制が事業計画通りに構築されたかどうかの確認を行う。

ウ 事業実施状況についてのモニタリング

事業者は、本事業に関連して、市以外を相手方として締結する予定の契約又は覚書等の一覧（事業者、構成員又は協力企業が締結する保険の一覧を含む。）を速やかに市に提出し、市は確認を行う。契約又は覚書等の一覧に変更があった場合も同様とする。

事業者は、市以外の者を相手方として契約又は覚書等を締結した場合（事業者、構成員又は協力企業が保険契約を締結した場合を含む。）は、当該契約書類又は覚書等の写しを市に提出する。ただし契約の内容により、事業者の経営に影響が少ないものとして市が承諾した場合は、提出を省略することができる。

契約又は覚書等の写しの提出期限は、市と事業者の協議によって定める。

エ リスク管理体制についてのモニタリング

事業者は、要求水準書及び事業提案書に従い、本事業に関するリスク管理体制をそれを担保する各種契約書の写し等の関係資料を付した上で市に報告する。また、事業者はリスク管理体制の変更にあたっては、予め変更理由を付して市に変更予定のリスク管理体制（案）を説明すること。なお、市は本事業の安定性や継続性に問題があると認めた場合、事業者に異議を申し立てることがある。

市は、必要があると認めるときは、リスク管理の状況について事業者に報告を求めることができる。

オ リスク対応についてのモニタリング

市は、事業者がリスク分担を図るための事業契約等を締結する段階において、いかに例示する事業計画に提案されたリスク対応策が履行されているかの確認を行う。

- ・ 保険契約の内容
- ・ 事業者と構成員又は協力企業との間で締結される契約の内容等

カ 資金収支についてのモニタリング

市は、財務書類の精査等を通じて資金収支についてのモニタリングを行う。具体的には、事業提案時若しくは事業年度計画見直し時点における計画と、事業契約の規定に基づいて提出される計算書類に記載された資金収支の実績との整合性を確認する。

そのため、事業者は、本事業契約締結後速やかに、要求水準書及び事業提案書に従い、事業収支計画書を市に提出する。また、事業者は事業収支計画書の変更にあたっては、予め変更理由を付して、市に変更予定の事業収支計画（案）を説明すること。なお、市はサービスの内容やその安定的な提供に問題があると認めた場合、事業者に意義を申し立てることがある。

なお、整合性を確認する目的は資金収支上、概ね計画通りに事業が実施されていることを確認することであり、計画値と実績値の乖離を認めないという趣旨ではない。

キ 経営についてのモニタリング

市は、事業者の経営における重要な意思決定がなされる取締役会や株主総会の議事録等によって、事業計画に定めのない契約の締結や、PFI事業と関係のない契約や業務を行っていないか等、安定的な事業の継続が困難になるような意思決定がなされていないかどうかを確認する。

② 聞き取り等による確認

市は、書類による確認を行った結果、必要と判断した場合は、専門家等による聞き取り調査を実施することができるものとする。

3 減額又は罰則点の付与

(1) 要求水準の未達成による減額

要求水準が達成できないことが明らかとなった場合、市は、「別紙1 サービス対価の算出及び支払方法」に基づき提出されている当該時点のサービス対価の内訳表に基づき、当該部分のサービス対価の減額又は違約金の請求を行う。

① 施設整備に係る要求水準の未達成による減額

施設整備に係る要求水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合は、当該時点のサービス対価の内訳表に基づき、当該部分に係る施設整備費を減額できるものとする。なお、当該内容に係る運営・維持管理の対価もあわせて減額できるものとする。

② 開館準備、運営・維持管理、経営管理に係る要求水準の未達成による減額

開館準備、運営・維持管理、経営管理に係る要求水準が、当該業務の開始前に達成されないことが明らかになった場合又は当該業務の開始後に改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合は、当該時点のサービス対価の内訳表に基づき、当該内容に係る開館準備、運営・維持管理の対価を減額することができる。

(2) 開館準備及び運営・維持管理の対価に係る減額又は罰則点の付与方法

① 基本的な考え方

市は、モニタリングの実施により、事業者の実施する業務が要求水準を達成していないことを確認した場合は、罰則点を付与する。付与された罰則点を加算し、支払時期に応じた3ヵ月間の罰則点が一定値に達した場合に、サービス対価の減額を行う。

② 減額算定及び罰則点付与のための区分

減額算定及び罰則点の付与は、下表の支払区分ごとに行う。

支払区分	構成される費用の内容
サービス対価 B (開館準備費)	①運営準備業務に要する費用 ②事前受付業務に要する費用 ③広報業務に要する費用 ④オープニングイベント業務に要する費用
サービス対価 C-1 (運営業務費)	①全体管理業務に要する費用 ②利用受付・案内業務に要する費用 ③広報業務に要する費用 ④駐車場管理運営業務に要する費用 ⑤自由提案事業に関する費用
サービス対価 C-2 (維持管理業務費)	①建築物保守管理業務に要する費用 ②建築設備保守管理業務に要する費用

	③修繕更新業務に要する費用 ④環境衛生管理業務に要する費用 ⑤設備備品保守管理業務に要する費用 ⑥植栽維持管理業務に要する費用 ⑦外構施設保守管理業務 ⑧清掃業務に関する費用 ⑨警備業務に関する費用 ⑩事業期間終了時の引継ぎ業務
サービス対価 C-3 (その他費用) (経営管理)	①運営・維持管理期間中の保険料 ②一般管理費 ③法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び事業者の税引後利益 ④その他運営・維持管理に関して必要となる費用

③ 要求水準を達成していないとされる事象

要求水準を達成していないとされる場合とは、以下に示すア及びイとし、その具体的な事業は、下表に示すとおりとする。

ア 本施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合

イ 本施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合

業務	ア 重大な支障がある場合	イ 利便性を欠く場合
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・業務放棄 ・故意に市との連絡を行わない (長期にわたる連絡不通等) ・市からの指導・指示に従わない ・虚偽の報告 ・法令違反 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の怠慢 ・利用者への対応不備 ・業務報告の不備、遅延 ・関係者への連絡の不備
開館準備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・事前広報活動、開館前利用受付業務への未対応 ・開館記念式典及び内覧会並びに開館記念イベント人身事故の発生 	<ul style="list-style-type: none"> ・開館準備業務の不備
運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務の不備による人身事故の発生 ・利用者等からの苦情の放置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務の不備
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検の未実施 ・故障等の放置 ・故障等の放置に起因する人身事故の発生 ・災害時の未稼働 ・衛生状況の悪化等により利用者に重大な影響を及ぼす事態の発生 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の不備 ・保全上必要な修理等の未実施※
経営管理	(共通を参照)	(共通を参照)

※：本事業においては、劣化した建物や設備等の性能・機能を建設当初の状態又はそれを超える水準の状態まで改善する作業である「改修」は、福岡市が実施する。

④ 罰則点の付与方法

市は、モニタリングの実施の結果、要求水準が達成されていないと判断した場合、各支払区分に対応する罰則点を下表の基準により算定し、事業者に通知する。なお、1つの事象が複数の支払区分に関係する場合には、該当する支払区分すべてについての罰則点を付与する。

ただし、要求水準を達成していないとされる場合であっても、やむを得ない事由による場合で、かつ事前に市に連絡があった場合、明らかに事業者の責めに帰さない事由による場合、罰則点は付与しない。

事象	罰則点	
ア 重大な支障がある場合	人命に多大な影響を及ぼす場合	100点
	個人情報等機密事項の漏えいに関する場合	80点
	上記外の場合	20点
イ 利便性を欠く場合		5点

⑤ サービス対価の減額

サービス対価の支払に際しては、3ヵ月間の罰則点の合計を計算し、下表にしたがって減額割合を定め、上記②に示した支払区分ごとに減額を行う。

当該3ヵ月間の罰則点は、当該期間のモニタリングにのみ用いることとし、次の期間に持ち越さない。なお、3ヵ月の期間途中において事業者が担当する企業を変更しても、当該期間の罰則点は消滅しない。

3ヵ月間の罰則点の合計	支払区分ごとの減額割合
100点以上	100%減額
60点以上 100点未満	1ポイントにつき0.6%減額
20点以上 60点未満	1ポイントにつき0.3%減額
20点未満	0% (減額なし)

(3) 減額以外の損害賠償

市は、上記(1)又は(2)による減額とは別に、業務不履行に伴う損害賠償を事業者に請求することができる。

4 事業終了時に係るモニタリング

(1) モニタリングの方法

- ① 事業者は、運営開始から10年を経過した時点で大規模修繕の必要な箇所についての長期修繕計画を策定して市に提出する。
- ② 事業者は、事業終了2年前には、施設の状況についてチェック・評価し、報告書を市に提出する。
- ③ 市は、上記①、②の内容について確認を行う。
- ④ 事業者は、要求水準を満たすよう、事業終了時まで、必要な修繕を行う。
- ⑤ 市は、事業期間の終了時において、その後新たな維持管理・運営主体が承継していくにあたり、事業終了後少なくとも1年間は、通常の使用による損耗によって交換時期を迎え

る消耗部品の取り替えだけを行うことにより、要求水準書等に示す機能を維持できること、また業務の引継ぎが適切に行われ、今後の事業実施に支障がないことを協議に基づきモニタリングを行い確認する。

(2) 確認方法

① 書類による確認

事業者は、次表の提出書類を、それぞれの提出期限までに市に提出して確認を受ける。

	提出書類	提出時期
i	長期修繕計画	運営開始から10年を経過した日の属する事業年度
ii	施設状況調査報告書	事業終了の2年前、事業終了時
iii	本施設の取扱説明書	事業終了時
iv	機器台帳・保全台帳等	事業終了時
v	その他市が求める書類	事業終了時、随時

② 実地における確認

市は施設の現況が、上記①のとおりであるかどうか実地における確認を行う。事業者は、市の実地における確認に必要な協力を行う。

(3) 契約の解除

事業終了時までの間に改善が確認されない場合、市は事業者の債務不履行と判断して契約を解除するものとする。

別紙3 事業者等が付保する保険等

本契約第29条第4項及び第65条第1項に関して、事業者の責任と費用負担により付す保険及びその条件は以下のとおりとする。ただし、以下の条件は、充足すべき最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき、更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

1 建設業務に係る保険

(1) 建設工事保険

① 保険名称

建設工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

建設工事保険とは、整備対象施設の建設工事中に発生した工事目的物、仮工事及び工食用材料等の物的損害を担保する（付帯設備工事、上木工事及び建設工事期間中の調達什器・備品も対象とする）。

③ 付保条件

ア 担保範囲は、本事業の整備対象となるすべての工事を対象とする。

イ 保険期間は、整備対象工事の着工日から完成引渡日までの全期間とする。

ウ 保険契約者は、事業者又は建設業務受託企業とする。

エ 被保険者は、事業者、建設業務受託企業とそのすべての下請負者（リース仮設材を使用する場合は、リース業者を含む）及び市を含むものとする。

オ 保険金額は、整備対象施設の建設工事費総額（消費税及び地方消費税を含む）とする。

カ 建設工事保険の自己負担額は10万円／1事故以下とする。

キ 水災危険担保とする。

(2) 請負業者賠償責任保険

① 保険名称

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

請負業者賠償責任保険とは、整備対象施設の建設工事遂行に伴って派生した第三者（市及びその役職員、来客、見学者、通行者、近隣居住者を含む）に対する対人・対物賠償損害を担保する。また、建設工事保険の特約として損害賠償責任担保特約を付帯することでも差し支えない。

③ 付保条件

ア 担保範囲は、本事業の整備対象となっているすべての工事を対象とする。

- イ 保険期間は、整備対象工事の着工日から完成引渡日までの全期間とする。
- ウ 保険契約者は、事業者又は建設業務受託企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、建設業務受託企業とそのすべての下請負者（リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む）及び市を含むものとする。
- オ 建設業務受託企業（下請負者を含む）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保条件とする。
- カ 工事期間中の管理下財物又は受託物（第三者の所有物）の賠償損害を担保する管理財物担保条件とする。
- キ 保険金額は、対人1億円／1名、10億円／1事故、対物1億円／1事故以上とする。
- ク 自己負担額は5万円／1事故以下とする。

2 開館準備及び運営・維持管理業務に係る保険

2-1 市が加入する保険及び共済事業

市は、次の保険及び共済事業に加入する。

(1) 賠償責任保険

① 保険名称

全国市長会市民総合賠償補償保険（賠償責任保険）

② 保険内容

本施設の瑕疵や市の行う業務遂行上の過失に起因する事故について、市に法律上の賠償責任が生じることによって被る損害を担保する。

③ 付保条件

ア 担保範囲は、以下に起因して、住民等の第三者の生命もしくは身体を害し、または財物を滅失、き損もしくは汚損した場合において、法律上の損害賠償責任が生じたことによつて被る損害とする。

(ア) 本施設の瑕疵

(イ) 運営・維持管理業務（ただし、自由提案事業を除く。）

イ 保険期間は、開館準備期間中及び運営・維持管理期間中とする。なお、賠償責任保険は、毎年度更新する。

ウ 保険契約者は、全国市長会とする。

エ 被保険者は、事業者（指定管理者）とする。

オ 保険金額は、対人1億円／1名、10億円／1事故、対物2,000万円／1事故とする。

(2) 共済事業

① 共済事業の名称

建物総合損害共済事業（公益社団法人全国市有物件災害共済会相互救済事業）

② 保険内容

市が所有、使用又は管理する建物、工作物及び動産について、火災、落雷、破裂・爆発、物体の落下・飛来、車両の衝突、騒じょう、破壊行為、風水害、雪災、土砂崩れによる損害をてん補する。

③ 付保条件

ア てん補の範囲は、以下に起因して生じる市の所有する建物、工作物、動産の損害とする。

- (ア) 火災
- (イ) 落雷
- (ウ) 破裂または爆発
- (エ) 建物または工作物の外部からの物体の落下、飛来、衝突または倒壊
- (オ) 車両の衝突または接触
- (カ) 騒じょうもしくは労働争議またはこれらに類似の集団示威行動に伴う暴行
- (キ) 破壊行為
- (ク) 風災または水災
- (ケ) 雪災
- (コ) 土砂崩れ

イ 対象期間は、開館準備期間中及び運営・維持管理期間中とする。なお、共済事業は、毎年度更新する。

ウ てん補割合、免責金額及びてん補限度額は下表のとおりとする。

災害の種類	てん補割合	免責金額	大規模災害のてん補限度額	
			1回の事故のてん補限度額	同一年度内の限度額の有無
(ア)火災	100分の100	無し	無し	無し
(イ)落雷			※2億円	
(ウ)爆発				
(エ)物体の落下		なし		
(オ)車両の衝突	損害額 5万円未満			
(カ)騒じょう				
(キ)破壊行為	100分の50		2億円	有り
(ク)風・水災	100分の100		2億円	無し
(ケ)雪災				
(コ)土砂崩れ				

※住宅物件基準適用のものを除く。

2-2 事業者が付保する保険

(1) 施設・昇降機賠償責任保険

① 保険名称

施設・昇降機賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

運営・維持管理業務の対象施設及び昇降機の瑕疵またはその使用、運営・維持管理業務遂行上の過誤、過失、欠陥等に起因して派生した第三者（市の役職員、施設利用者、通行者、近隣居住者等を含む）に対する対人・対物賠償損害を担保する。

③ 保険条件

- ア 担保範囲は、運営・維持管理業務の対象となっているすべての施設を対象とする。
- イ 保険期間は、対象施設の供用開始日から本事業契約終了日までの全期間とする。なお、賠償責任保険は、毎1～3年程度の期間ごとに都度更新を行う場合でも良いものとする。
- ウ 保険契約者は、事業者又は運営・維持管理業務受託企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、運営・維持管理業務受託企業（指定管理者及びそのすべての下請負者を含む）及び市とする。
- オ 運営・維持管理業務受託企業（下請負者を含む）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。
- カ 保険金額は、対人1億円／1名、10億円／1事故、対物1億円／1事故以上とする。
- キ 自己負担額は5万円／1事故以下とする。

(2) 請負業者賠償責任保険

① 保険名称

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

運営・維持管理業務の受託対象施設の運営・維持管理業務の過誤、過失又は欠陥に起因して派生した第三者賠償損害（対象施設建物自体、什器備品等の管理財物等に対する事業者及び運営・維持管理業務受託企業が負うべき対人・対物賠償損害を含む）を担保する。なお、対象業務ごとにビルメンテナンス業者賠償責任保険、警備業者倍償責任保険等により上記請負業者賠償責任保険に代えることは差し支えない。

また、本請負業者賠償責任保険と前記（1）の「施設・昇降機賠償責任保険」と合体し、共通保険金額とする総合賠償責任保険とすることも差し支えない。

③ 保険条件

- ア 担保範囲は、本事業の運営・維持管理業務すべてを対象とする。
- イ 保険期間は対象業務の開始日から事業契約の終了日までの全期間とする。なお、賠償責任保険は、毎1～3年程度の期間ごとに都度更新を行う場合でも良いものとする。
- ウ 保険契約者は、事業者又は運営・維持管理業務受託企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、運営・維持管理業務受託企業（指定管理者を含む）及びそのすべての下請負者を含むものとする。
- オ 運営・維持管理業務受託企業（下請負者を含む）とその他の被保険者相互間の交叉責

任担保とする。

カ 運営・維持管理業務の対象となる施設自体（建物本体）、設備・装置、什器備品、受託物その他事業者の管理下にある第三者所有財産に対する賠償損害を担保する管理財物（又は受託物）賠償損害担保条件とする。

キ 保険金額は、対人1億円／1名、5億円／1事故、対物1億円／1事故以上とする。

ク 自己負担額は5万円／1事故以下とする。

別紙4 事業概要

様式1 目的物引渡書

目的物引渡書

年 月 日

福岡市長

[] 殿

事業者 住所
名称
代表者

早良地域交流センター（仮称）整備事業事業契約書第 39 条第 2 項及び第 50 条第 1 項の規定に基づき、下記のとおり施設及び施設内の設備・備品を引き渡します。

記

工事名	
工事場所	
施設名称	
引渡年月日	
立会人	福岡市
	事業者

以上

[事業者名称] 様

上記のとおり、●年●月●日付で施設及び施設内の設備・備品の引渡しを受けました。

様式2 保証書の様式

保証書(案)

福岡市長

[] 殿

[] (以下「保証人」という。)は、早良地域交流センター(仮称)整備事業(以下「本事業」という。)に関連して、事業者が福岡市との間で●年●月●日付で締結した早良地域交流センター(仮称)整備事業事業契約書(以下「事業契約」という。)に基づいて、事業者が福岡市に対して負担する本保証書第1条の債務を事業者と連帯して保証する(以下「本保証」という。)。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義されたものを除き、事業契約において定められるものと同様の意味を有する。

(保証)

第1条 保証人は、事業契約第51条に基づく事業者の福岡市に対する債務(以下「主債務」という。)を連帯して保証する。なお、保証人によるかかる保証の効力は、事業者が解散した場合であってもなお存続する。

(通知義務)

第2条 福岡市は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じた場合には、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、福岡市による通知の内容に従って、当然に変更される。

(履行の請求)

- 第3条 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、福岡市が別途定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
- 2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。福岡市及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定する。
 - 3 保証人は、金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

(求償権の行使)

第4条 保証人は、事業契約に基づく事業者の福岡市に対する債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使

してはならない。

(終了及び解約)

第5条 保証人は、本保証を解約することができない。

2 本保証は、事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合には、当然に終了する。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本国の法令に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として本保証書を2部作成し、保証人はこれに署名し、1部を福岡市に差し入れ、1部を自ら保有する。

年 月 日

(保証人) 所在地

商号又は名称

代表者名

印

様式3 公有財産賃貸借契約書

賃貸人福岡市を甲とし、賃借人（●株式会社）を乙とし、甲と乙が●年●月●日に締結した福岡市早良地域交流センター（仮称）整備事業事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき、甲乙の間において、次の条項により、福岡市公有財産規則（昭和35年福岡市規則第33号）第24条第3項及び借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）による公有財産の賃貸借契約を（以下「本契約」という。）を締結する。

（賃貸物件等）

第1条 甲は乙に対し、福岡市早良区四箇田団地ほかに所在する早良地域交流センター（仮称）のうち別添の図面で示した部分（以下「賃貸物件」という。）を、乙に賃貸する。

- 2 添付の図面に示された賃貸物件の面積が実測値と異なるときでも、賃料は変更しないものとする。

（使用の目的）

第2条 乙は、賃貸物件を、事業契約に定める自由提案事業を実施する場所として使用するものとする。

（賃貸借の期間）

第3条 賃貸物件の賃貸借の期間は、 年 月 日から10年間とする。

- 2 甲または乙が期間満了6ヵ月前までに相手方に対し特段の意思表示のない限り、本契約は期間満了の翌日から2037年3月31日までの期間、継続するものとする。

（物件の引渡し）

第4条 甲は、賃貸物件を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡すものとする。ただし、当該日において乙が第5条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

（保証金の納付）

第5条 乙は、保証金として、金 円※を、甲の指定する期日（賃貸借期間の開始前）までにその発行する納付書により、その指定する場所において、納付しなければならない。※入札時に提案した1ヵ月あたりの売上高に提案した歩合率を掛けて算出した金額の3ヵ月分を保証金として納付すること。

（保証金の返還）

第6条 甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき、又は第20条の規定により本契約が解除されたときは、乙による第21条に基づく賃貸物件の返還の完了を確認後、保証金を乙に返還する。

- 2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。
 - (1) 本契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務
 - (2) 第 22 条第 2 項に規定する遅延違約金
- 3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。
- 4 保証金には利子を付さない。
- 5 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(賃料の支払い)

- 第 7 条 賃貸物件の月あたりの賃料は、賃貸物件にかかる当該月の売上の●パーセント（1 円未満切り捨て）とする。ただし、運営休止等により売上が無いときは、過去 1 年間の売上を 12 で除した額（運営期間が 1 年に満たない場合はその期間の売上を当該期間の月数で除した額）の●パーセント（1 円未満切り捨て）とする。
- 2 前項の賃料を、3 ヶ月毎に、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所においてその指定する期限までに支払わなければならない。

(売上報告書の提出)

- 第 8 条 乙は、賃貸物件にかかる売上状況を 3 ヶ月毎に取りまとめ、当該 3 ヶ月の翌月の 15 日までに売上報告書を甲に提出しなければならない。
- 2 甲は、乙が提出した売上報告書に疑義があると認めるときは、自ら調査し、乙に対し詳細な報告を求め又は是正のために必要な措置をとることができる。

(延滞金)

- 第 9 条 乙は、第 6 条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、賃料の金額につき年 14.6 パーセントの割合で計算した延滞金（100 円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365 日の割合とする。

(充当の順序)

- 第 10 条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(かし担保)

- 第 11 条 乙は、本契約締結後に、貸付物件にかくれたかしがあることを発見しても、賃料の減免及び損害賠償等の請求をすることができないものとする。

(賃貸物件の一部滅失)

第 12 条 甲は、賃貸物件が乙の責めに帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合には、滅失し、又は毀損した部分にかかる貸付料として甲が認める金額を減免する。

(修繕・造作等の新設)

第 13 条 賃貸物件の維持、保全に必要な修繕は、事業契約に基づき乙が実施する。

- 2 乙が賃貸物件に実施した造作の修繕、模様替え若しくは造作の新設等は、乙がその費用で実施しなければならない。なお、造作の新設及び模様替えは、事前に甲の承認を受け、たうえで実施しなければならない。

(転貸の禁止等)

第 14 条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 賃貸物件を転貸し、又は本件賃借権を譲渡しないこと。本契約に基づく賃借権に担保権を設定しないこと。
- (2) 賃貸物件を第 2 条に定める用途以外に使用しないこと。

(賃借人の義務)

第 15 条 乙は、賃貸物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 賃貸物件を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。
- 3 乙は、賃貸物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。
- 4 乙は、賃貸物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 5 甲が賃貸物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 16 条 他に特段の定めがある場合を除き、乙は、賃貸物件に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、甲に請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第 17 条 乙は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては、名称）に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第 18 条 甲は、賃貸物件について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(違約金)

- 第 19 条 乙は、次条（第 3 項の場合を除く。）の規定により、契約を解除された場合においては、甲に対し、年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 2 乙は、第 14 条又は第 15 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、年額賃料の 3 倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
 - 3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
 - 4 前 3 項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 5 本条における年額賃料は、甲が乙に対して違約金の支払いを請求するときまでに乙が甲に支払った月額賃料の平均額を 12 倍して算出するものとする。

(契約の解除)

- 第 20 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、催告をしないで、本契約を解除することができる。
- (1) 第 5 条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
 - (2) 支払期限後 3 月以上賃料の支払いを怠ったとき。
 - (3) 第 13 条第 2 項の規定に違反したとき。
 - (4) 第 14 条の規定に違反したとき。
 - (5) 第 15 条第 4 項の規定に違反したとき。
 - (6) 第 19 条第 2 項又は第 3 項の規定に違反したとき。
 - (7) 事業契約が乙の責めに帰すべき事由により解除されたとき。
 - (8) 第 8 条により乙が提出した売上報告書に虚偽があったとき。
- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、本契約を解除することができる。
 - 3 乙が、第 2 条記載の賃貸借期間開始後においてもなお本物件をその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後第 2 条記載の賃貸借期間内にその用途を廃止したときは、甲は本契約を解除することができる。
 - 4 甲は、賃貸借期間満了前であっても、賃貸物件を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 4 項（第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、本契約を解除することができる。

(原状回復)

- 第 21 条 乙は、前条第 1 項又は第 2 項の規定により本契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本契約による賃貸借の期間が満了する場合には満了日までに、自己の責任と負担で、賃貸物件を第 4 条により引渡しを受けたときの状態とした上で甲に返還する。
- 2 乙は、甲に対する造作買取請求権を放棄する。

(損害賠償等)

第 22 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

- 2 乙は第 20 条 (第 3 項の場合を除く。) の規定による本契約の解除又は賃貸借期間の満了により、賃貸物件を返還する場合において、前条第 1 項の規定に違反したときは、返還期日の翌日から賃貸物件が返還された日までの期間について、遅延違約金として 1 日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項の 1 日当たりの賃料相当額は、乙が本契約の解除又は賃貸借期間の満了までに甲に支払った月額賃料の平均額を 12 倍して 365 で割った金額 (一円未満の端数は切り捨てる。) とする。
- 4 乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項 (第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む) の規定に基づき、本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同 238 条の 5 第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(契約の費用)

第 23 条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) 本契約の締結に要する費用
- (2) その他本契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第 24 条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 25 条 本契約の各条項の解釈について生じた疑義又はこれらに定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

※契約締結時に、賃貸物件を示す図面を添付する。

別表 サービス対価各回支払内訳